

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA REGIONÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ EKONOMIKY

Návrh využití areálu bývalé oční kliniky ve Štramberku

The Proposal for Utilization of the Premises of the Former Eye Clinic in Štramberk

Student:

Bc. Kateřina Riesová

Vedoucí diplomové práce:

prof. Ing. Dušan Smolík, DrSc.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra regionální a environmentální ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Kateřina Riesová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T040 Regionální rozvoj
Téma: **Návrh využití areálu bývalé oční kliniky ve Štamberku**
The Proposal for Utilization of the Premises of the Former Eye Clinic in Štamberk

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika brownfields v Moravskoslezském kraji
3. Popis vybraného objektu (brownfields) ve Štamberku
4. Návrh využití areálu pro celospolečenské účely
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

JACKSON, Jiřina Barnett et al. *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. Praha: IURS, 2005. 78 s.

KADERÁBKOVÁ, Božena et al. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

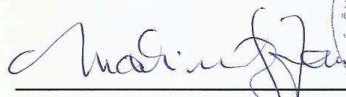
NEULINGER, Miroslav, ed. *Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Katedra městského inženýrství, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

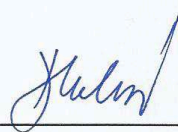
Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Dušan Smolík, DrSc.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012



Ing. Jan Malinovský, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení a poděkování

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které byly v práci použity, jsou uvedeny v Seznamu použité literatury.

Děkuji panu prof. Ing. Dušanovi Smolíkovi DrSc. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování této diplomové práce.

V Ostravě dne 27.4.2012

Bc. Kateřina Riesová

Obsah

1	Úvod	6
2	Charakteristika brownfields v Moravskoslezském kraji	8
2.1	Definice pojmů.....	8
2.2	Příčiny vzniku brownfields	9
2.3	Typologie brownfields	12
2.4	Brownfields v Moravskoslezském kraji.....	16
2.5	Řešení problematiky brownfields	18
2.6	Nástroje podpory revitalizace brownfields	21
2.7	Legislativa brownfields.....	25
3	Popis vybraného objektu (brownfields) ve Štramberku	27
3.1	Základní informace o městě Štramberk	27
3.2	Areál bývalé oční léčebny ve Štramberku	30
3.2.1	Historie areálu	30
3.2.2	Současný stav	31
3.2.3	Popis stávajícího řešení objektu a jejich ocenění.....	31
3.3	Přínosy přestavby areálu bývalé oční kliniky	35
4	Návrh využití areálu pro celospolečenské účely	39
4.1	Hrubý propočet nákladů na demolici objektu.....	40
4.2	Charakteristika budoucího využití areálu	41
4.3	Popis objektu.....	43
4.4	Popis a hrubý propočet nákladů na jednotlivé prostory budovy.....	43
4.4.1	A – ubytovací část pro částečně imobilní klienty	45
4.4.2	B – hala s recepcí	47
4.4.3	C – společenská, zdravotnická a rehabilitační část.....	48
4.4.4	D - parkoviště.....	52
4.4.5	E, F – ubytovací část v 1. a 2. patře	53
4.4.6	G – hřiště na pétanque.....	55
4.5	Sumarizace nákladů na vybudování domova pro seniory.....	57
4.6	Zhodnocení návratnosti investice	58
4.6.1	Varianta A.....	60

4.6.2	Varianta B	64
4.6.3	Komparace obou variant	67
5	Závěr	69
	Seznam použité literatury	71

1 Úvod

Termínem brownfields označujeme areály, objekty nebo lokality, které nejsou dlouhodobě efektivně využívány. Převážně se jedná o zdevastované či narušené stavby v urbanizovaném území, které již neplní svou prvotní funkci.

Brownfields patří mezi fenomény nejen u nás, ale i na celém světě. Již v 60. letech 20. století se většina vyspělých zemí světa s tímto problémem potýkala. Jednalo se především o průmyslové státy západní Evropy a Severní Ameriky. V těchto zemích docházelo k přesunu průmyslových odvětví do zemí třetího světa, což mělo za následek pokles objemu produkce a vyprazdňování budov a celých areálů.

V České republice vznikaly brownfields zejména po roce 1989, kdy docházelo k útlumu průmyslových odvětví. Těžba černého a hnědého uhlí klesla téměř na polovinu a objekty bývalých dolů zůstaly nevyužity. Tento problém se týkal zvláště Moravskoslezské kraje a důlních lokalit v severních Čechách. Brownfields však nevznikaly pouze jako pozůstatek hlubinné těžby. V 90. letech 20. století ukončilo svou činnost i velké množství zemědělských družstev, jejichž objekty zůstaly opuštěné a staly se tak brownfieldem.

Ne každý objekt, který je zchátralý a nevyužívaný se řadí mezi brownfields. Pro jejich klasifikaci byla zřízena Národní databáze brownfieldů, která zahrnuje brownfieldy vyskytující se v České republice. Jejich přesný počet Národní databáze ale nezaručuje. Podle agentury CzechInvest, která je vládní agenturou Ministerstva průmyslu a obchodu, se na území České republiky vyskytuje okolo 8 500 až 12 000 brownfields, které by mohly zaujímat plochu o rozloze až 38 000 hektarů.

Prakticky v každém městě se nachází takový objekt či areál, který přináší řadu problémů. Brownfields, díky svému negativnímu působení na okolí, způsobují ekologické nebo prostorové problémy přímo v místě jejich výskytu. Dokonce mohou způsobovat ekonomické či sociálně kulturní problémy, které ovlivňují další rozvoj města i celého regionu.

Jako možný způsob, jak problematiku brownfields řešit, se jeví regenerace těchto nevyužitých, opuštěných a zdevastovaných objektů a jejich využití pro další činnost. Právě již zmíněná databáze nabízí brownfieldy možným, jak domácím, tak i zahraničním investorům, a umožňuje jim tak výběr nevhodnějšího místa k podnikání.

Regenerace brownfields je ale velice drahá. Odstranění starého objektu a jeho dekontaminace je dosti nákladná a časově náročná. V posledních letech čím dál více dochází

k přeměně starých nevyužívaných objektů na fungující ekonomická centra. Tyto přeměny se uskutečňují díky spolupráci státu, obcí a podnikatelů. Existuje také celá řada různých finančních podpor na regeneraci brownfields. Dnešní doba umožňuje čerpání finančních prostředků nejen ze státního rozpočtu, ale také z fondů Evropské unie.

Cílem diplomové práce je navrhnout nové využití objektu bývalé oční kliniky ve městě Štramberk, který již několik let nevyužívaný a chátrá. Návrh bude zapadat do okolního prostředí a bude v souladu s územním plánem města. Nové využití celého areálu bude odpovídat nejen potřebám obce, ale i přilehlého okolí.

Práce je rozdělena na dvě části, a to na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část se v první řadě zabývá samotným termínem brownfields a dalšími pojmy souvisejícími s touto problematikou včetně způsobu jejich řešení. Dále definuje příčiny vzniku brownfields a jejich typologii. Je zde také nastíněno, jaké negativní důsledky postihují okolí, ve kterém se brownfieldy nacházejí a jaké přínosy přináší jejich regenerace. V závěru kapitoly jsou popsány nástroje podpory revitalizace brownfields a také platná legislativa. Další kapitola se týká vybraného brownfieldu ve městě Štramberk. Kapitola obsahuje základní informace o městě Štramberk, o jeho historii a významných aktivitách. Dále se zabývá areálem bývalé oční kliniky, kde je popsána historie, současný stav i popis stávajícího řešení, včetně ocenění jednotlivých budov nacházejících se v areálu. Poslední část této kapitoly definuje přínosy přestavby tohoto areálu.

Praktická část se zabývá samotným návrhem využití bývalé oční kliniky pro celospolečenské účely. Je zde popsána charakteristika budoucího využití včetně nákladů na demolici původního objektu a hrubého propočtu nákladů na stavbu a následné vybavení jednotlivých prostor budovy. V závěru práce jsou na základě propočtů uvedeny dvě možné varianty návratnosti investice.

2 Charakteristika brownfields v Moravskoslezském kraji

2.1 Definice pojmů

Brownfields

V České republice dodnes nebyla definice pojmu brownfields všeobecně akceptována. Doslovný překlad tohoto slova “hnědé pole” se ovšem také neužívá. V naší terminologii se mluví spíše o prázdných areálech, opuštěných halách, nevyužitých průmyslových plochách, chátrajících či zdevastovaných objektech apod. Ministerstvo životního prostředí používá výraz “narušené pozemky”, zatímco Ministerstvo pro místní rozvoj upřednostňuje název “deprimující zóny”. Existuje několik definic brownfields, která se liší pouze svou formulací a slovním spojením.

Autoři Tylčer a Walica (2011, s. 57) definují brownfields jako: *„nemovitosti (pozemek, objekt, areál,) které jsou nedostatečně efektivně využívány, zanedbané či opuštěné a mohou být i kontaminované“*. [7]

Kadeřábková (2009, s. 12) považuje za brownfields *„staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty“*. [1]

Kuda (2006, s.1) definuje brownfields jako: *„pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo nejsou využité“*. [3]

Moravskoslezský kraj užívá následující definici brownfields: *„Opuštěné či nevyužívané území, které je oproti zeleným plochám postiženo vlivem předchozího využívání (ekologická a jiná rizika), a které vyžaduje zvláštní péči při jeho regeneraci“*. [9]

Z výše uvedeného lze konstatovat, že obecně termínem brownfields nebo také brownfield sites označujeme objekty, pozemky a areály, které nejsou dlouhodobě efektivně využívány. Jedná se o stavby v urbanizovaném území, které již neplní svou původní funkci a jejich budoucí využití je mnohdy spojeno s problémy.

Společné znaky brownfields:

- bývalé využívání plochy,
- opuštěné nebo nedostatečně využívané,
- reálné nebo pravděpodobné problémy s kontaminací,
- většinou v zastavěném území,
- potřebují určitý čas k vrácení prospěšného využívání.

Suburbanizace – urban sprawl

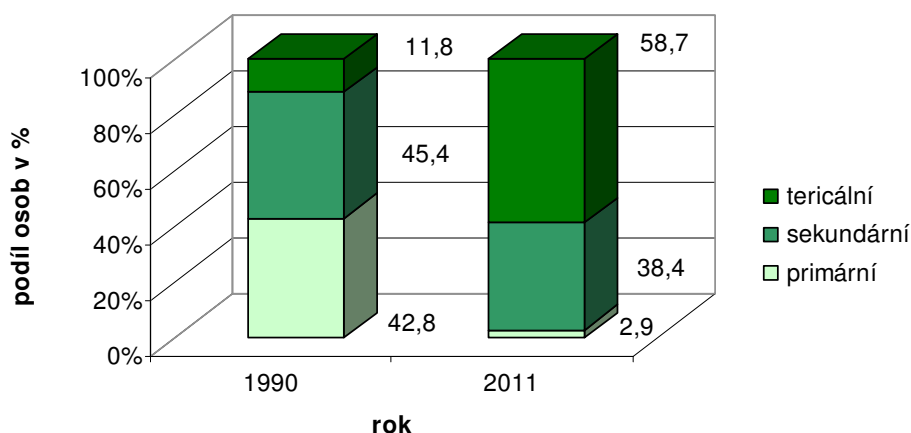
Podle evropské organizace pro životní prostředí je urban sprawl definován jako „*fyzikální model expanze o nízké hustotě, postupující z velkých městských územích do zemědělského okolí, vyvolaný tržními podmínkami. Sprawl se šíří podél hlavních linií urbánního růstu a je známkou nízké úrovně plánovité kontroly při dělení pozemků.*“ [4]

2.2 Příčiny vzniku brownfields [6][18]

Za hlavní příčinu vzniku brownfields můžeme považovat restrukturalizaci české ekonomiky, a to jak celého státu tak i jednotlivých regionů. K těmto změnám docházelo po roce 1989 především z důvodu odlivu pracovních sil ze sektoru průmyslu do sektoru služeb. Z níže uvedeného grafu 2.1 je zřejmé, že změny v odvětvových strukturách byly opravdu velké. Zatímco v roce 1990 činil podíl osob v primárním sektoru 42,8%, v roce 2011 to bylo pouze 2,9% (tzn. pokles o více než 2 miliony osob). V sekundárním sektoru došlo také k poklesu, a to z 45,4% na 38,4%. Zatímco v roce 1990 převažoval podíl sekundárního sektoru na celkové zaměstnanosti, od roku 1992 až dodnes pracuje nejvíce lidí v sektoru terciárním, tedy v sektoru služeb. Oproti roku 1990 jde o nárůst o více než 2 miliony zaměstnaných osob.

Z důvodu těchto změn docházelo k poklesu objemu produkce a jak průmyslové tak zemědělské areály přestaly být dostatečně využívány a začaly chátrat – vznikaly brownfields.

Graf 2.1 Podíl osob v jednotlivých sektorech národního hospodářství v letech 1990 a 2011 (v %)



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Průmyslové brownfields

Do útlumu se dostal zejména těžký průmysl, který zaměstnával velký počet lidí. Technologie, se kterými se pracovalo byly zastaralé a měly nepříznivý vliv na životní prostředí. Následkem utlumení těžkého průmyslu došlo k uzavření mnoha továren a závodů, které vedlo ke vzniku prvního typu brownfields, tedy o staré průmyslové objekty v urbanizovaném území.

Zemědělské brownfields

V průběhu čtyřiceti let se naše krajina zaplnila množstvím zemědělských objektů a staveb, které v dnešní době pozbývají svůj původní účel a stávají se venkovskými "brownfields." Až do roku 1989 na venkově převládala zemědělská výroba. Byly budovány velké zemědělské podniky typu JZD a státních statků. Po roce 1989, jak je zřejmé i z grafu 2.1, došlo k výraznému poklesu zaměstnaných osob v primárním sektoru, kde spadá právě i zemědělská činnost. V roce 2011 již v primární sektoru pracovalo pouze 143 tis. osob oproti 2 305 tis. osob zaměstnaných v primárním sektoru v roce 1990. Po tomto roce došlo k velkým změnám, které vyplynuly z transformace centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku s tržním systémem. Charakteristické pro toto období bylo kromě snížení stavu pracovníků také úbytek hospodářských zvířat, pokles zemědělské produkce. Vznikly nové právní formy jako obchodní

společnosti a podniky fyzických osob a byla také přijata legislativa, která upravovala procesy restituace a privatizace.

Vojenské brownfields

Příčinou vzniku vojenských nebo také armádních brownfields byl odchod sovětské armády z oblasti bývalého Československa, který byl ukončen v roce 1991. Podle Šilhánkové (2006, s.12) se odsunu zúčastnilo více než 70 000 vojáků, kteří po sobě zanechali prázdné kasárny, letiště, střelnice, cvičiště, sklady apod. Armáda tyto stavby ve většině případech předávala do vlastnictví obce, na jejichž katastru se nalézaly. Další vojenské objekty zůstaly opuštěné jako následek profesionalizace české armády, jejímž cílem bylo vybudovat sice menší, ale kvalitnější ozbrojené síly. K této reformě došlo v roce 2004. [16]

Rezidenční brownfields

Tyto brownfieldy vznikaly v městech a menších obcích, které se nacházejí v hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionech, pro které je typická vysoká nezaměstnanost. Ekonomicky aktivní občané odcházejí za prací do větších měst a jejich rodinné domy jsou ve většině případů užívány pouze k rekreačním účelům nebo k přechodnému pobytu. Pro nedostatek financí na opravy těchto domů, zůstávají objekty často opuštěné a chátrají. Kromě rodinných domů patří mezi rezidenční brownfields také bytové domy, které mají zastaralý bytový fond a majitelé nemají dostatek finančních prostředků na jejich celkovou rekonstrukci. Nájemníci z těchto bytů odcházejí a nerevitalizované domy tak zůstávají nevyužité, z takto vybydlených panelákových sídlišť vznikají brownfields.

Administrativní brownfields

Jak již samotný název vypovídá, jedná se o nedostatečně využívané nebo zcela nevyužívané administrativní objekty vyskytující se ve vnitřních zónách měst. Náklady na údržbu a provoz těchto budov jsou vysoké a majitelé, ve většině případů se jedná o obce, peníze na rekonstrukci nemají a pro investory nejsou zajímavé. Patří zde i objekty, které vznikají při rychle probíhajících proměnách funkčního a strukturálního uspořádání urbanizovaného území.

Komerční brownfields

V dnešní době se stává stále oblíbenější trávení volného času a nakupování ve velkých obchodních centrech, které ale přispívají ke krachu menších obchodů v centrálních částech měst. V těchto lokalitách je pak těžké získat nájemce, kteří by byli schopni obchodní činnost provozovat. Pokud se jedná o kombinované domy jak s bytovou tak nebytovou jednotkou, nebytové prostory nejsou efektivně využívány a chátrají. V mnoha českých obcích dodnes chátrají některé prodejny v síti Jednota. Příčinou vzniku těchto brownfields je změna tržních podmínek, kdy po roce 1989 došlo k uvolnění trhu právě pro silné obchodní řetězce. Budovy jsou ve špatném technickém stavu kvůli plochým střechám, špatné izolaci atd. Investice do takových objektů je nákladná.

Železniční brownfields

Do materiálně technické základny železniční dopravy patří mimo jiné kolejiště, sklady, budovy stanic a další užité prostory ČD. Železniční brownfields vznikaly od druhé poloviny 20. století, kdy začaly klesat počty osob i přepravených nákladů po železnici. Příčinou byla konkurence silniční a letecké dopravy, ale také vzdálenost míst určení od stanic. Největší změny pak nastaly po roce 1989, kdy většinu nákladní železniční dopravy nahradila doprava silniční. Lidé také začali pro svou osobní přepravu preferovat autobusovou dopravu. Tyto změny vedly k rušení některých nádraží, skladů a tratí a tím ke vzniku železničních brownfields. [20]

Podle Kadeřábkové (2009) existují ještě brownfields, které vznikly jako pozůstatek ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin. Tyto objekty jsou zejména typické pro území města Ostravy. Patří zde opuštěné důlní objekty a lokality, které jsou ovlivněny těžbou. Začlenění areálů zpět do okolní krajiny je dlouhodobý proces, který navíc ztěžuje konatminace území. Náklady na revitalizaci jsou opět finančně velmi nákladné. [1]

2.3 Typologie brownfields

Existuje mnoho kritérií, podle kterých lze brownfields dělit. Tylčer a Walica (2011) v publikaci Regenerace průmyslových ploch uvádějí následující typy dělení brownfields [7]:

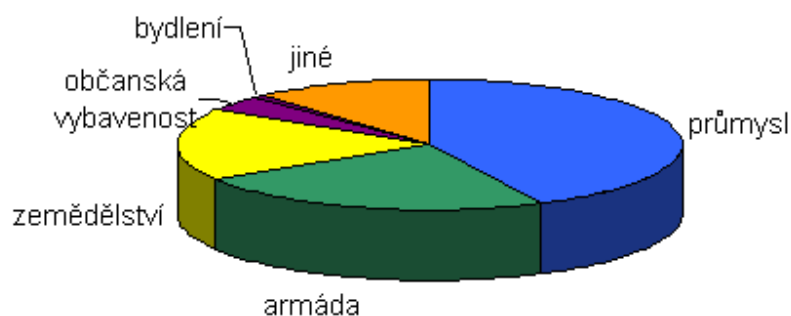
Typy brownfields podle původního využití

Dle předchozího využití lze brownfields klasifikovat na brownfields průmyslové a neprůmyslové.

Průmyslové brownfields svou rozlohou 4423,2 ha zaujímají největší plochu v České republice viz graf 2.2. Do této kategorie jsou zařazeny areály průmyslového charakteru, které již dnes neplní svou funkci. Jedná se o opuštěné továrny, průmyslové podniky, skládky průmyslových odpadů, odkaliště, ale také pozůstatky důlní činnosti.

Mezi neprůmyslové brownfields patří železniční, zemědělské, vojenské, komerční (obchodní centra), administrativní (úřady), rezidenční (obytné domy), ale také institucionální (nemocnice, školy, věznice), rekreační (sportovní objekty, parky) a kulturní (kina, kulturní domy) objekty.

Graf 2.2 Struktura brownfields podle původního využití (plocha lokalit)



Zdroj: Národní strategie vyhledávání brownfieldů – Czechinvest, vlastní zpracování

Typy brownfields podle budoucího využití

Podle společnosti Czechinvest lze brownfields kategorizovat dle budoucího znovu využití následujícím způsobem. Společnost předpokládá, že brownfieldy budou sloužit zejména jako objekty pro lehký průmysl, služby, bytové prostory, dále pro občanskou vybavenost nebo cestovní ruch. Způsoby znovu využití pozemků závisí také na výši investic do území. Pokud například budeme chtít v areálu bývalého průmyslového podniku postavit byty a dětská hřiště, bude to jistě nákladnější než kdybychom zde vystavili například komunikaci. Četnost jednotlivých způsobů budoucího využití brownfields můžete vidět v tabulce 2.1.

Tabulka 2.1 Způsoby budoucího využití brownfields

Způsob budoucího využití lokality	Četnost	%
smíšená průmyslová funkce	490	20,8
smíšená městská funkce	488	20,7
průmysl	389	16,5
občanská vybavenost	292	12,4
smíšené zemědělství	268	11,4
zemědělství	166	7
bydlení	100	4,2
cestovní ruch, lázeňství	54	2,3
veřejná zeleň	13	0,6
nezjištěno	13	0,6
jiné	82	3,5
celkem	2355	100

Zdroj: Národní strategie vyhledávání brownfieldů – Czechinvest, vlastní zpracování

Typy brownfields dle ekonomické atraktivity [1]

Ekonomická atraktivita území je dána faktory jako je umístění lokality, výše poškození objektu, ale i náklady na odstranění ekologické zátěže. Dalším důležitým faktorem je míra vzdělanosti a celková sociální úroveň obyvatelstva a možnost propagace poškozeného území.

Projekty s nulovou bilancí

Tyto brownfields se nachází ve velmi dobrých komerčních polohách díky čemu problém vyřeší samotný trh. Finanční pomoc z veřejných prostředků zde není potřebná, ale celý průběh revitalizace by mohla urychlit.

Projekty s mírnou podporou

Projekty s mírnou podporou jsou takové, které oproti předchozímu typu již nemají tak dobrou lokaci. Finanční veřejná intervence je v případě těchto brownfields nezbytná. Finanční i nefinanční podoba podpory bývá často použita na pokrytí nákladové mezery projektu. Tento typ brownfields je vhodný pro partnerství veřejného a soukromého sektoru. Zpravidla platí, že

poměr těchto investic je 1:5 a více, tzn. že když je do projektu investována jedna koruna z veřejného sektoru, soukromé prostředky by měly být pět a více korun.

Nekomerční projekty

Tento typ brownfields vyžaduje silnou intervenci veřejných prostředků. Jde o areály a objekty, kde hraje důležitou roli ochrana životního prostředí.

Nebezpečné projekty

Jedná se o brownfields, jejichž ekologické poškození je tak vysoké, že ohrožuje jak životní prostředí tak i lidské zdraví.

Ostatní projekty

Oproti výše uvedeným typům brownfields se také velké množství těchto lokalit nachází v prostředí, kde neexistuje dostatečná poptávka. Tyto brownfields leží v nekomerčních oblastech a předpokládá se, že nebudou dlouhodobě znovu využity. Způsob, který se jeví jako nejlepší je demolice těchto budov a začlenění lokalit zpět do přírody.

Typy brownfields podle ekologické zatíženosti

Brownfields dále můžeme dělit podle ekologické kontaminace, viz tabulka 2.2, na lokality s ekologickým zatížením a bez ekologického zatížení. Dle studie společnosti Czechinvest je větší počet území bez ekologického zatížení, a to více než 50 %.

Tabulka 2.2 Ekologická zatíženost území

Existence ekologických zátěží	Četnost	%
Ano	176	7,5
Ne	1234	52,4
lze předpokládat	894	38
Neurčeno	51	2,2
Celkem	2355	100

Zdroj: Národní strategie vyhledávání brownfieldů – Czechinvest, vlastní zpracování

Typy brownfields podle druhu vlastnictví

Většina opuštěných a zdevastovaných ploch je v soukromém vlastnictví. Není neobvyklé, že brownfieldy mají i více vlastníků nebo vlastnictví smíšené, tedy soukromého i veřejného vlastníka viz tabulka 2.3.

Tabulka 2.3 Typ vlastnictví brownfields

Převažující typ vlastnictví	Četnost	%
soukromé	1708	72,5
veřejné	478	20,3
neurčeno	169	7,2
celkem	2355	100

Zdroj: Národní strategie vyhledávání brownfieldů – Czechinvest, vlastní zpracování

2.4 Brownfields v Moravskoslezském kraji

Moravskoslezský kraj leží v severovýchodní části České republiky a svou rozlohou 5 427 km² zaujímá 6,9 % území republiky. Moravskoslezský kraj tvoří 6 okresů, a to okres Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava. Na území kraje se nachází také čtyři euroregiony – Těšínské Slezsko, Silesia, Praděd a Beskydy. Nejvyšším pohořím je Hrubý Jeseník s největší horou Praděd, která měří 1 491 m n. m. Na jihovýchodní části tvoří hranici kraje další významné pohoří Moravskoslezské Beskydy (Lysá hora, 1323 m n. m.). Krajem protéká řeka Odra, která ústí do Baltského moře, v okrese Nový Jičín pak řeka Morava, která se vlévá do Černého moře. V moravskoslezském kraji žije celkem 1 247 tis. obyvatel a tím se řadí na třetí nejlidnatější kraj České republiky. Hustota osídlení 230 obyvatel na km² převyšuje republikový průměr, který je 133 obyvatel na km². [11]

Kraj má velké zásoby nerostných surovin, zejména černého uhlí, vápence a žuly. Na území kraje se také nacházejí ložiska zemního plynu. Již delší dobu vznikají problémy týkající se právě útlumu těžby černého uhlí, které bylo v minulosti především na Ostravsku dominantní. Restrukturalizace průmyslu je doprovázena řadou sociálních, ekonomických i ekologických problémů. Dochází k růstu nezaměstnanosti, útlumu průmyslové výroby, nutnosti investic do životního prostředí atd. I v důsledku těchto problémů zůstaly na území Moravskoslezského kraje opuštěné a nevyužívané plochy zvané brownfields.

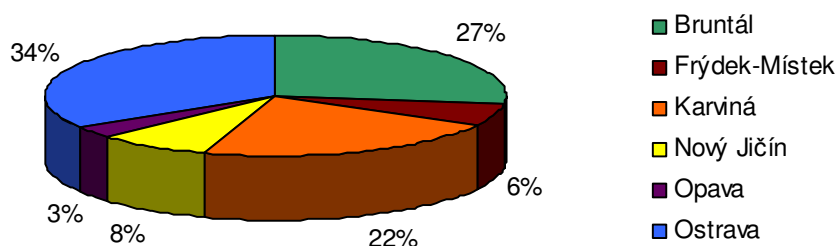
V Moravskoslezském kraji bylo zmapováno celkem 276 lokalit brownfields. Celková rozloha těchto lokalit byla více než 2 200 ha a z toho celých 41 % byly typu průmyslové brownfields. [9]

V současné době nalezneme v Národní databázi brownfields pouze 32 brownfieldů na území Moravskoslezského kraje.

Agentura pro regionální rozvoj, která administruje databázi brownfields na internetových stránkách Moravskoslezské kraje jich zase identifikuje celkem 50. Volná databáze však pojímá opravdu jen malý zlomek lokalit, které jsou považovány za brownfields. Databáze je rozdělena na dvě části, a to na část veřejnou, která je volně přístupná a část neveřejnou, kdy k přesunu do veřejné databáze může dojít jen se svolením vlastníka nemovitosti. Podle odhadů se v kraji nachází více než 1000 areálů a objektů, které lze za brownfields považovat.

Jak již bylo zmíněno dříve, Moravskoslezský kraj se skládá z šesti okresů. Poměr počtu lokalit brownfields podle okresů lze vidět v následujícím grafu 2.3.

Graf 2.3 Počet brownfields v MSK dle okresů



Zdroj: Agentura pro regionální rozvoj, vlastní zpracování

Z grafu 2.3 je zřejmé, že nejvíce brownfieldů se nalézá v okrese Ostrava, v tomto okrese se jedná zejména o průmyslové brownfields, tedy o areály bývalých průmyslových závodů, pozůstatků těžby černého uhlí apod. Počet brownfields je 94 z celkového počtu 276, což představuje 34 %. Velký počet nevyužitých ploch je situováno v bruntálském okrese, celkem 27 % z celkového počtu brownfields. Velký počet je také v Karviné, a to 22 %. Méně už pak

v okrese Nový Jičín celkem 8 % a Frýdek-Místek, celkem 6 %. Nejméně brownfields bychom našli v okrese Opava, a to pouhých 8 lokalit, tedy 3 %.

2.5 Řešení problematiky brownfields

Negativní důsledky přítomnosti brownfields

Obecně platí, že existence prázdných areálů a zchátralých objektů vede ke ztrátě atraktivity dané oblasti. Tyto plochy a budovy se vyskytují většinou v urbanizovaném území, kde nejsou dostatečně využívány a často sebou nesou ekologickou zátěž. Prázdné objekty se stávají domovem bezdomovců a cílem vandalů – roste zde kriminalita, tím se stávají méně lákavé pro obyvatele, ale především pro případné investory. Ti pak dávají přednost výstavbě na zelené louce oproti investicím do brownfields.

Mezi největší bariéry znovu využití brownfields patří:

- vysoké náklady – oproti investicím na zelené louce vznikají u brownfields náklady spojené s demolicí zchátralých objektů, s odstraněním ekologických zátěží apod.,
- nevyřešené vlastnické vztahy,
- větší časová náročnost,
- špatná nebo nedostačující technická i dopravní infrastruktura.

Podle Kadeřábkové (2009) lze hlavní oblasti problémů týkajících se brownfields rozdělit do 5 základních skupin:

Ekonomické problémy

Jedná se především o zhoršení podnikatelského prostředí a o ztrátu atraktivity dané lokality, a to jak pro potenciální investory, tak pro obyvatelstvo. V ohrožení je také rozvoj cestovního ruchu, protože takovéto území odrazuje návštěvníky města.

Ekologické problémy

Území, na kterém jsou přítomny brownfieldy bývají často ekologicky zatíženy. Problémem bývá prohlubování ekologických škod, znečištění podzemních vod a horninového prostředí a také kontaminace technické infrastruktury.

Finanční problémy

Mezi finanční problémy týkající se brownfields patří např. pokles výnosu z místních poplatků, pokles mimořádných příjmů obcí (sponzorské dary), pokles daňové výtěžnosti, snížení objemu místních rozpočtů, riziko schopností financovat veřejné statky.

Sociální problémy

Přítomnost brownfields vede k vyšší nezaměstnanosti a zvýšení kriminality v dané oblasti. Dochází k sociální degradaci.

Územní problémy

Mezi územní problémy patří podporování nové výstavby a deprivace¹ území.

Pozitiva regenerace brownfields

První část této kapitoly byla věnována především negativním důsledkům a problémům týkajících se brownfields. Obnova brownfields ovšem může mít i určitý přínos do lokalit, kde se vyskytují. Tyto přínosy můžeme rozdělit do tří základních okruhů: ekonomické, sociální a environmentální.

Ekonomické přínosy

Mezi ekonomické přínosy můžeme zařadit nové pracovní příležitosti, čímž také dojde ke snížení nezaměstnanosti v dané oblasti. Další výhodou regenerace je příliv peněz do státního rozpočtu prostřednictvím daní, zvýšení příjmů do rozpočtu obcí, zvýšení konkurenceschopnosti regionu apod.

Sociální přínosy

Obnova brownfields přináší určité benefity i v sociální oblasti. Mezi nejdůležitější přínosy patří zlepšení kvality života v dříve postižené lokalitě. Dojde ke zkulturnění sídla a snížení kriminality. Regenerace brownfields omezí migraci obyvatel z území.

¹ Deprivace: zde se rozumí ztráta hodnoty pozemku a nemovitostí na něm.

Environmentální přínosy

V environmentální oblasti dochází k celkovému zlepšení životního prostředí, omezuje se výstavba nových ploch tzv. urban sprawl.² V procesu revitalizace dochází k demolicím objektů a výsadbě zeleně, která vede k lepšímu estetickému vzhledu obce.

Přestože investoři všeobecně upřednostňují výstavbu na „zelené louce“, při shrnutí kritérií, které se ke greenfields a brownfields vztahují, jsme došli k závěru, že více pozitiv mají právě brownfields viz tabulka 2.4. Při hodnocení sedmi kritérií, bylo u brownfieldů pozitivně hodnoceno právě pět, a to například nutnost napojení na novou infrastrukturu, jak technickou tak dopravní nebo kritérium suburbanizace. Výhodou greenfields je, že nedochází k demolici, která je u brownfields vzhledem k jejich stáří většinou nezbytná. Greenfields na rozdíl od brownfields nebývají ekologicky zatíženy. Jak demolice tak potřeba sanace jsou velmi nákladnými položkami před samotnou výstavbou. Samozřejmě hodnocení kritérií s tímto výsledkem neplatí vždycky, existují totiž různé druhy brownfields.

² Urban sprawl: „rozlézání“ zástavby do volné krajiny, neřízené a nepromyšlené umístění rezidenčních nebo komerčních areálů do krajiny.

Tabulka 2.4 Srovnání greenfields a brownfields

Kritérium	Greenfields		Brownfields	
	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení
Smíšené vlastnictví	většinou ano	-	většinou ne	+
Změna územního plánu	Ano	-	většinou ne	+
Nutnost napojení na dopravní infrastrukturu	Ano	-	ne (pouze rozšíření)	+
Nutnost napojení na technickou infrastrukturu	Ano	-	ne (pouze opravy)	+
Urban sprawl	Ano	-	ne	+
Potřeba sanace	Ne	+	někdy ano	-
Demolice stávajících objektů	Ne	+	většinou ano	-

Zdroj: KOVÁŘÍK, P.: Brownfield versus Greenfield, vlastní zpracování

2.6 Nástroje podpory revitalizace brownfields

V České republice se problémem regenerací brownfields zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) ve spolupráci s dalšími ministerstvy, jako je Ministerstvo financí (MF) a Ministerstvo životního prostředí (MŽP).

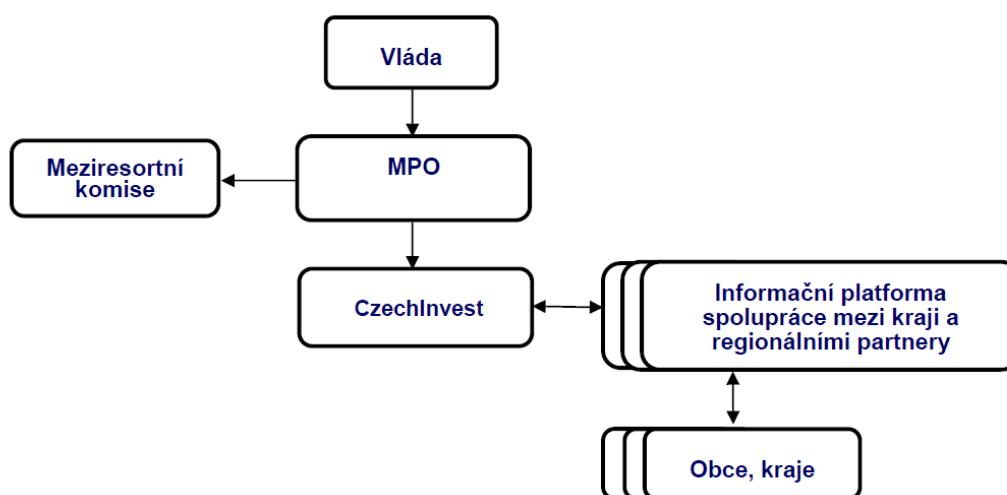
CzechInvest

Důležitým subjektem, který se zabývá brownfieldy v České republice je agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Jde o státní příspěvkovou organizaci, která je podřízena Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR.

Mezi hlavní úkoly CzechInvestu patří mapování a identifikace lokalit, které jsou označovány jako brownfields. Výsledkem tohoto mapování je Národní databáze brownfields. Důležitým materiálem pro zpracování databáze je Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields, která byla vypracována ve všech krajích České republiky kromě Prahy ve spolupráci s jednotlivými kraji a za pomoci regionálních rozvojových agentur. Cílem Národní databáze brownfields bylo charakterizovat nevyužité lokality a stanovit priority pro jejich znovu využití a tím také odstranit ekologické kontaminace, které by vedlo ke zlepšení životního prostředí na daném území. Celková revitalizace areálů brownfields by mohla omezit výstavbu na volných plochách tzv. greenfields.

Další úlohou společnosti CzechInvest bylo za pomoci veřejných institucí vypracovat pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR. Hlavním cílem této strategie bylo určení zodpovědnosti, kdo se této problematice bude komplexně věnovat, jelikož do této doby nebyl nikdo zodpovědný za komplexní problematiku brownfieldů.[2] Jak již bylo výše řečeno, hlavními subjekty zodpovědnými za problematiku regenerace brownfields je Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo financí a Ministerstvo životního prostředí. Jak lze vidět na následujícím obrázku 2.1, Ministerstvo průmyslu a obchodu provádí koordinaci s ostatními zainteresovanými ministerstvy pomocí meziresortní komise. Hlavním úkolem meziresortní komise je hodnocení jednotlivých projektů. Kvůli vysokému počtu a různým úrovním problémů jednotlivých brownfields je velmi významná spolupráce jak na regionální tak i na místní úrovni.

Obrázek 2.1 Platforma spolupráce



Zdroj: Národní strategie regenerace brownfields

Mezi další úkoly CzechInvestu patří poskytování informací o možnostech dotací ze strukturálních fondů EU, vyhledávání možných investorů, pořádání různých konferencí a seminářů týkajících se brownfields, žadatelům o dotace doporučuje vhodný operační program apod.

Národní strategie regenerace brownfields [12]

Národní strategie regenerace brownfieldů byla zpracována na základě usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 č. 1100 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón pro období od roku 2005 na území ČR. [12]

Výchozím podkladem pro zpracování této strategie se stala Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields vypracovaná společností CzechInvest.

V České republice se kromě jiného problematikou brownfields zabývá těchto pět strategických a plánovacích dokumentů:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR,
- Strategie hospodářského růstu ČR,

- Strategie regionálního rozvoje ČR,
- Politika územního rozvoje ČR,
- Státní politika životního prostředí ČR.

Národní strategie regenerace brownfields upřesňuje úkoly a cíle obsažené v těchto dokumentech.

Hlavním cílem strategie je zatraktivnit lokality brownfields pro potenciální investory, kteří dávají přednost výstavbě na zelené louce a také odstranění problémů, které vedou ke vzniku nových brownfields.

Dlouhodobé cíle

Mezi dlouhodobé cíle strategie, které sahají za horizont roku 2013 patří:

- v co největším rozsahu zamezit záboru zemědělských ploch pro novou výstavbu, a to v souladu se zásadami udržitelného rozvoje a tím snížit počet brownfields,
- eliminovat vznik nových brownfields,
- socioekonomický rozvoj regionů postižených přítomností brownfields,
- zajistit celkové zlepšení kvality urbanizovaného prostředí,
- zabezpečit lepší úroveň životního prostředí,
- odstranit ekologické zátěže,
- efektivně využívat veřejné prostředky pro podporu regenerace brownfields.

Střednědobé cíle (do roku 2013)

- *Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013.*

Jde o to, připravit projekty tak, abychom mohli využít co největší množství finančních prostředků z fondů EU.

- *Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).*

Za účelem využití finanční i nefinanční podpory.

- *Rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.*

Jde o využití finančních prostředků z operačních programů, které jsou zaměřeny na rozvoj lidských zdrojů. Jedná se o Operační program lidské zdroje a zaměstnanost, Operační program vzdělávání a konkurenceschopnost a Regionální operační programy. Cílem je zasvěcení veřejnosti do problematiky brownfields.

2.7 Legislativa brownfields

Stejně jako neexistuje v České republice jednotná definice termínu brownfields, neexistuje ani právní úprava, která by se brownfieldů týkala. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby v dané legislativě bylo přesně definováno, co se za brownfields považuje. Jak již bylo řečeno na začátku této kapitoly každá instituce definuje brownfields poněkud odlišně, proto se budou lišit i jednotlivé vymezení v zákonech a vyhláškách.

Celé téma týkající se brownfields je poměrně složité, jedná se totiž o problém multidisciplinární, zasahuje do různých oborů jako je např. architektura, finance, podnikání, právo, průmysl, územní rozvoj nebo životní prostředí. Současně jde o záležitost meziresortní, působí zde Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí nebo také Ministerstvo financí. Problematikou brownfields se zabývá jak soukromý (soukromí vlastníci, investoři) tak veřejný sektor (stát, kraje, města, obce). Co se týká samotného práva, brownfields zasahují do práva soukromého (občanský a obchodní zákoník) i práva veřejného (legislativa územního plánování, životního prostředí, stavební právo). Při čerpání dotací z fondů Evropské unie, bychom měli dodržovat předpisy evropského práva. [14]

Zákony, které mohou souviset s regenerací brownfields:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí,
- Zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách a o změně některých zákonů,

- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů,
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku. [18]

3 Popis vybraného objektu (brownfields) ve Štramberku

3.1 Základní informace o městě Štramberk [5]

Město Štramberk se nachází ve východní části České republiky, v podhůří Beskyd, v sousedství průmyslového města Kopřivnice. Leží ve výšce 415 m n. m. a rozkládá se na 933 ha. Město Štramberk sousedí s obcemi Lichnov, Ženklaava, Rybí, Libhošť, Závašice, a na východu s městem Kopřivnice. Štramberk náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Kopřivnice.³ Počet obyvatel k 31.12.2010 byl 3313 z toho 1636 mužů a 1677 žen. Díky svým kulturně-historickým památkám se mu přezdívá Valašský Betlém a patří k nejvyhledávanějším místům v kraji. Polohu města naleznete na mapce v příloze č. 1.

Historie města Štramberk [5]

První zmínky, o osídlení území dnešního Štramberka, pochází již z doby prehistorické. Ve zdejší jeskyni Šipka byla v roce 1880 nalezena, profesorem Karlem Jaroslavem Maškou, čelist neandrtálského dítěte tzv. šipecká čelist. Tyto kosterní pozůstatky pochází z doby přibližně 40 000 let před n. l. Tato událost proslavila Štramberk po celém světě.

Od této doby až do 13. století bohužel neexistuje spolehlivý důkaz o trvalém osídlení města. Přesný vznik města a počátky hradu dodnes zůstávají obestřeny tajemstvím. Podle dochované zakládací listiny můžeme říct, že Štramberk založil dne 4. prosince 1359 moravský Jan Jindřich Lucemburský, bratr českého krále Karla IV.

Jak vlastně název města vznikl není do dnešní doby zcela jisté, podle Hosáka a Šrámků je místní jméno Strallenberg složeno ze starohornoněmeckého strāle „střela, šíp, blesk“ a z komponentu -berg „hora“, který byl velice oblíbený při tvoření německých hradních jmen. Synkopou první části jména a asimilací nb > mb vznikl Štramberk, který se v pramenech objevuje od poloviny 15. stol.

Městský znak Štramberka je tvořen ze dvou částí. Na pravé straně je zachycena stříbrná orlice v modrém štítu, která je znakem Moravy. Na levé straně je znázorněna stříbrná zavinutá střela v červeném poli, která představuje erb rodu Benešoviců.

³ Správní obvod ORP Kopřivnice je vymezen územím obcí: Kateřince, Kopřivnice, Mošnov, Petřvald, Příbor, Skotínice, Štramberk, Trnávka, Závašice, Ženklaava.

Tradičním výrobkem, který se již několik staletí ve Štramberku vyrábí, a to na památku vítězství křesťanů nad Tatary jsou Štramberské uši. Tato místní specialita je chráněna ochrannými známkami a pojmenování „Štramberské uši“ mohou používat pouze výrobci ze Štramberka. Pověst o Štramberských uších naleznete v příloze č. 2.

Roku 1951 bylo město vyhlášeno chráněnou lokalitou a v roce 1969 se stalo městskou památkovou rezervací.

Významné atraktivity v obci [5]

Ve městě je spousta možností jak trávit volný čas, a to jak aktivně např. procházkami na nedalekou rozhlednu, do jeskyně Šipky, arboreta a botanické zahrady, tak i návštěvou muzeí, hradu apod. Do Štramberka každoročně zavítá velký počet návštěvníků, který se rok od roku zvyšuje. Celý rok probíhá v obci velké množství kulturních a společenských akcí. Nejzajímavější atraktivity Štramberka jsou uvedeny níže.

Hrad Štramberk

Hrad Štramberk nebo-li Trúba, jak místní lidé věž lidově nazývají, stojí na vrcholku Zámeckého kopce a dotváří historický ráz celého města. Do dnešní doby se bohužel dochovala pouze hradní věž, která slouží od počátku 20. století jako rozhledna. Hrad je spojován se zeměpisnou správou území nebo také obranou zemských hranic. První písemná zmínka o hradu pochází z 4. prosince 1359, kde se o něm v privilegiu zmiňuje Jan Jindřich Lucemburský. V polovině 16. století se dostává pod správu Nového Jičína, ale ti o něj neměli zájem a hrad pustl. Tvrz nadále chátrala až do konce 19. století, kdy rozvoj železnice přivedl do kraje turisty a Štramberský hrad se stal oblíbeným výletišťem. Místní turističtí nadšenci společným úsilím vybudovali z válcové věže bývalého hradu rozhlednu s dřevěným ochozem a s nezapomenutelným výhledem do okolí. V roce 1913 koupil hrad od města Klub českých turistů, který rozhlednu spravoval a zveleboval až do znárodnění roku 1950. Od roku 1994 připadla opět městu Štramberk. Od roku 2009 má hrad v pronájmu Valašské království. Snahou nového majitele je zvýšit návštěvnost, již tak známého hradu, pořádáním nejrozličnějších zábavních, kulturních či sportovních akcí.

Jeskyně Šipka

Jeskyně Šipka patří mezi nejznámější pravěké naleziště v České republice. Roku 1980 zde byla nalezena, Karlem Jaroslavem Maškou, čelist neandrtálského dítěte. Jeskyně se nachází na svahu kopce Kotouče.

Roubené domky

Neopakovatelný architektonický unikát představuje urbanistický soubor lidové architektury valašských roubených chalup z 18. a 19. století, z nichž převážná většina tvoří městskou památkovou rezervaci.

Rozhledna Bílá hora

Rozhledna na Bílé hoře byla již v záměrech pana dr. Adolfa Hrstky na počátku 20. století jako kamenná mohyla, jež měla být památníkem obětím první světové války a zároveň umožňovat návštěvníkům kopce Bílá hora co nejlepší rozhled do kraje. Rozhledna připomíná symbol struktury DNA, tzv. spirálu života. Věž je vysoká 43 m a nabízí krásný výhled na Beskydy i Jeseníky.

Botanická zahrada a arboretum

V místech, kde se dnes zahrada nachází, se kdysi těžil vápenec. V lomu se zahájila těžba v roce 1860 a trvala až do počátku 20. století. Poté dno lomu sloužilo jako skládka odpadu a později zde bylo vybudováno škvárové hřiště. Aby tato plocha o výměře téměř 10 ha mohla fungovat jako botanická zahrada, musel se nejdříve odstranit navozený odpad a vyčistit dno lomu. Roku 1998 byla zahájena výstavba botanické zahrady a arboreta. Místo je bohaté na chráněnou faunu a floru. Na území arboreta bylo rozpoznáno více než 1100 druhů motýlů. Jedním z nich je i kritický ohrožený druh jasoň červenooký.

Muzeum Zdeňka Buriana

Muzeum Zdeňka Buriana sídlí přímo na náměstí. I přesto, že byl Zdeněk Burian rodákem z Kopřivnice, své dětství strávil ve Štamberku a právě toto kouzelné město mu bylo inspirací při jeho tvorbě. V roce 1997 přešla správa muzea na město Štamberk, do té doby její činnost

vykonávala muzejní nadace. V hlavní sezóně probíhají v muzeu tématické expozice z díla světoznámého malíře.

3.2 Areál bývalé oční léčebny ve Štramberku

3.2.1 Historie areálu [8]

Areál oční léčebny má velmi dlouhou historii. Dříve než byla postavena ortoptická léčebna, stály zde „Štramberské kúpele“. V roce 1855 je zde postavil štramberský občan, pan Jan Bajer. Pan Bajer začal se dvěma koupacími vanami. S narůstajícím počtem návštěvníků byl však nucen v roce 1858 postavit stavbu o 6 pokojích. Roku 1877 koupil místní lázně František Kretschmer a rozšířil je o nový lázeňský dům. Fotografie lázní naleznete v příloze č. 3. Součástí lázní byl i vinný a pivní sklep a restaurace. Majitel nechal na přilehlé zahradě vysázet stromy a vznikl tak rozsáhlý lázeňský park. Největší rozmach zaznamenaly lázně v letech 1884 – 1890, kdy je navštěvovali lidé z Kopřivnice, Příbora i vzdálenějších měst. Roku 1903 pan Kretschmer zemřel a jeho majetek chtělo odkoupit město, nemělo však dostatek financí. Za velkých finančních podpor německých závodů z okolí se v ryze českém kraji vybudovalo německé rekreační středisko. V období 2. světové války se lázně staly dokonce výcvikovým táborem Hitlerjugend. Po osvobození se lázně konečně staly majetkem města. Kolem roku 1950 bylo pro hosty připraveno 40 pokojů s tekoucí vodou, vanové lázně, koupací bazén nebo dětské hřiště. V roce 1952 celý areál převzal Okresní ústav národního zdraví v Novém Jičíně a v roce 1954 zde byla otevřena ortoptická léčebna. Za dobu svého trvání bylo v léčebně ambulantně vyšetřeno kolem 220 000 dětí a hospitalizováno okolo 12 000 dětí. Léčebna se tak stala známým odborným pracovištěm pro oční lékaře a léčebnou pro šilhavé děti. Od roku 1970 probíhala rozsáhlá rekonstrukce objektu, upraveny byly prostory pro ambulantní léčbu, cvičebny, herny, třídy pro děti, ložnice, kuchyně, jídelna, byla také vybudovaná spojovací chodba mezi budovou, kde děti bydlely a hlavní společenskou budovou. Celková přestavba byla dokončena v roce 1975 a stála cca 5 mil. Kč. Mezi tím, v roce 1972, bylo v Ostravě-Porubě dostavěno 136lůžkové ortoptické oddělení. Přestože léčebna ve Štramberku měla dlouholetou tradici, byla umístěna v krásném přírodním prostředí a vybavena moderními přístroji a probíhala zde právě rozsáhlá a nákladná rekonstrukce, roku 1973 vydal Krajský úřad v Ostravě rozhodnutí o zrušení léčebny ve městě Štramberku. Díky petici předložené na Ministerstvo zdravotnictví v Praze bylo nařízení zrušeno. Oční léčebna tak fungovala dál a dobře, v letech 1959, 1979 a 1996 byla léčebna místem sjezdu

očních lékařů a sester. Do roku 1992 proběhly v areálu další úpravy jako například vybudování parkoviště, které v dnešní době slouží pro návštěvníky nedaleko vzdálené rozhledny. Dále proběhla asanace zeleně v parku, byly vykáceny některé stromy a vysázeny nové stromy a keře. Po revoluci měla celá léčebna přejít do privátního vlastnictví. Privatizační projekt v roce 1993 sepsala i MUDr. Jiřina Kahánková a návrh byl přijat. Vzhledem k vysokým nákladům na provoz a údržbu musela léčebna snižovat počet lůžek a žádat o nižší nájem. V roce 2000 byla léčebna zrušena a fungovala zde jen ambulantní léčba. Areál byl majetkem města. Zástupci města chtěli areál prodat, ale dlouhá léta se jim to vzhledem k vysoké částce nedařilo. Až v roce 2006 areál od města odkoupila společnost Therm, s.r.o. a společnost Dec – plast, s.r.o. V současné době je jediným vlastníkem celého areálu společnost Therm, s.r.o. z Ostravy.

3.2.2 Současný stav

Nemovitost se nachází na okraji města Štramberka, v krásném přírodním prostředí bohatém na množství kulturních i historických památek, přímo pod zříceninou Hradu Štramberk. Vzdálenost celého areálu od centra města je přibližně 800 m. Od roku 2000, kdy zde ukončila svou činnost ortoptická léčebna, budovy v areálu chátrají a každoročně vznikají vysoké náklady na jejich údržbu. Podle kategorizace se jedná o institucionální brownfields neprůmyslového charakteru. Řešené území není ekologicky kontaminováno.

V územním plánu města je území vymezeno pro občanskou vybavenost, tato lokalita nebyla vymezena jako plocha samostatná, ale jako součást plochy s „jiným“ funkčním využitím, přesněji řečeno jako součást zařízení školství. V územním plánu je však navržena přestavba na objekt se zdravotními a sociálními službami, ubytováním, stravováním a sportem. [19]

Areál je dobře přístupný, vlakové nádraží je vzdáleno cca 4 km, vzdálenost autobusové zastávky je asi 500 m. Přístup k areálu bývalé oční léčebny je umožněn po asfaltové komunikaci po ulici K očnímu. Hned vedle areálu se nachází parkoviště o celkové kapacitě přibližně 20 parkovacích míst.

3.2.3 Popis stávajícího řešení objektu a jejich ocenění

Areál bývalé oční kliniky sestává ze 3 objektů, budova č. 2 a budova č. 3 jsou mezi sebou propojeny spojovací chodbou. Fotografie budov oční kliniky naleznete v příloze č. 3. Součástí areálu je velký pozemek o celkové rozloze 21 348 m². Území bývalé oční léčebny se nachází

na parcelách 2797, 2798, 2799, 2800 a 2801/01. Rozloha řešeného území činí celkem 30 723 m². Velikost jednotlivých objektů a pozemků je uvedena v tabulce 3.1. Náhled katastrální mapy můžete vidět na obrázku 3.1.

Tabulka 3.1 Velikost jednotlivých pozemků

Číslo parcely	Číslo popisné	Druh	Výměra (m ²)
2799	441	zastavěná plocha	218
2798	425	zastavěná plocha	894
2797	441	zastavěná plocha	351
2800	-	ostatní plocha	7 912
2801/1	-	ostatní plocha	21 348
Celková rozloha pozemku			30723

Zdroj: Znalecký posudek č.634/75/2000

Obrázek 3.1 Katastrální mapa s jednotlivými parcelami areálu



Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Pozemky

Jedná se o pozemky stavební, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a jsou zastavěny budovami č.p. 441, č.p. 425, č.p. 440 a zpevněnými plochami. Pozemky je možné napojit na všechny podzemní sítě. Příjezd k pozemku je zajištěn po obecní zpevněné komunikaci. Současně se zastavěnými plochami budou oceněny i pozemky na parcelách č. 2800 a č. 2801/01 – ostatní plochy, zeleň v zástavbě. Celý tento funkční celek tvoří jednotný celek se stavbami a stavebními pozemky. Základní cena stavebního pozemku činila v roce ocenění (rok 2000) 75 Kč/m².

Budova č.1

První budova o rozloze 218 m² je umístěna v přední části areálu, jedná se o hlavní budovu, kde v současné době bydlí správce celého areálu. I dříve se v této budově nacházel byt domovníka, mimo jiné zde byl i sklad potravin pro kuchyň a kanceláře. První patro sloužilo jako čekárna a ortoptická ordinace pro pacienty, kteří zde byli ubytováni ale i pro ostatní postižené oční vadou z okolních obcí. Původní část budovy pochází již z roku 1855, úpravy proběhly v letech 1970 - 1975. V roce 2000, kdy si současný vlastník, společnost Therm, nechala udělat znalecký posudek byla celková hodnota této budovy 1 580 140 Kč.

Budova č. 2

Druhá budova je postavena jižním směrem od budovy č. 3. Jedná se o zděný objekt tvarem připomínající písmeno U. Jde o dvou podlažní budovu, v přízemí budovy se nachází kuchyň, jídelna pro děti i personál, tělocvična. Dále se v objektu nachází třídy pro výuku dětí a dvě herny. Tento objekt byl oceněn na 5 069 430 Kč.

Budova č. 3

Budova č. 3 se nachází v zadní části areálu a dříve sloužila jako základní škola pro děti na léčebném pobytu, ale zejména pro ubytování dětí. Jedná se o stavbu s přízemím a třemi poschodími, jejíž cena byla v roce 2000 odhadnuta na 5 785 910 Kč.

Trvalé porosty

Na pozemcích p.č. 2800 a p.č.2801/01 – ostatní plocha, zeleň v zástavbě se nachází okrasné dřeviny a okrasné rostliny. Výsadba dřevin v areálu byla v souladu s potřebami pacientů, kteří zde procházeli léčebnými procesy. Šlo o akci tím důležitější, že se jednalo o děti školního a předškolního věku, které vnímají velkou pozornost prostředí, které je obklopuje. Došlo k výsadbě, ale i vykácení některých stromů s cílem zpřístupnit celý prostor zahrady světlu a teplým slunečním paprskům a tím upravit prostor pro hru, pohyb i výuku dětí. Sadily se zejména dřeviny, které nebyly tolik náročné na údržbu a které nijak nenarušují charakter celého prostředí a zachovávají ráz krajiny. Největším kladem celé zahrady je její rozlehlost, která činí téměř 30 000 m². Stáří některých stromů nacházejících se na pozemcích je až 130 let. Zjištěná cena trvalých porostů činila v roce 2000 až 8 167 900 Kč.

Pro lepší přehlednost jsou ceny zastavěných i nezastavěných pozemků uvedeny v tabulce 3.2. Ceny jsou včetně koeficientu prodejnosti⁴, která je pro katastrální území Štramberk stanovena na 0,607.

Tabulka 3.2 Celková cena nemovitosti s Kp

Druh	Cena (Kč)
Budova č. 1	5 785 910
Budova č. 2	5 069 430
Budova č. 3	1 580 140
Pozemky	999 920
Trvalé porosty	8 167 900
Cena nemovitosti s Kp	21 603 300

Zdroj: Znalecký posudek č.634/75/2000

⁴ Koeficient prodejnosti vyjadřuje vztah cen nemovitostí sjednaných podle kupních smluv a jejich cen zjištěných podle vyhlášky Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.3 Přínosy přestavby areálu bývalé oční kliniky

Areál bývalé oční léčebny není v současné době dostatečně využíván a rok od roku chátrá. Některé prostory areálu jsou dnes pronajímány pro kancelářské využití, v jedné z budov bydlí správce.

Vybudování domova pro seniory

Prodlužováním průměrné délky lidského života začíná obyvatelstvo ČR stárnout. Zatímco v roce 1990 byla střední délka života⁵ u muže 67,58 let a u ženy 75,42 let, v roce 2009 to bylo již 74,19 let u muže a až 80,13 let u ženy. Nárůst počtu seniorů v populaci je naprosto zřejmý. Důsledkem vzrůstajícího počtu starých občanů je nedostatek míst v domovech pro seniory. Čekací doba na ubytování v těchto objektech je i dva roky. Počet neuspokojených žádostí o ubytování v domovech pro seniory byl v roce 2010 neuvěřitelných 9271.

Jak je patrné z tabulky 3.3 počet obyvatel nad 65 let ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Kopřivnice, Nový Jičín⁶ a Frenštát pod Radhoštěm⁷ se od roku 2001 stále zvyšuje. Největší nárůst byl zaznamenán v ORP Kopřivnice, kde se od roku 2001 do roku 2010 zvýšil počet osob nad 65 let o 1305.

Tabulka 3.3 Vývoj počtu obyvatel v obcích s rozšířenou působností v letech 2005 - 2010 ve věku 65 a více let

ORP	Rok									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kopřivnice	4549	4621	4716	4810	4976	5186	5370	5547	5713	5854
Nový Jičín	5635	5654	5703	5797	5921	6069	6207	6437	6592	6754
Frenštát pod Radhoštěm	2513	2555	2551	2551	2648	2750	2834	2908	2981	3060

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

⁵ Střední délka života vyjadřuje počet let, které v průměru ještě prožije osoba ve věku x let.

⁶ Správní obvod ORP Frenštát pod Radhoštěm je vymezen územím obcí: Bordovice, Frenštát pod Radhoštěm, Lichnov, Tichá, Trojanovice, Veřovice

⁷ Správní obvod ORP Nový Jičín je vymezen územím obcí: Bartošovice, Bernartice nad Odrou, Hladké Životice, Hodslavice, Hostašovice, Jeseník nad Odrou, Kunín, Mořkov, Nový Jičín, Rybí, Sedlnice, Starý Jičín, Suchdol nad Odrou Šenov u Nového Jičína, Životice u Nového Jičína

Cílem diplomové práce je návrh na využití areálu bývalé oční kliniky ve Štamberku. V tabulce 3.4 je tedy zobrazen vývoj počtu obyvatel nad 65 let vzhledem k celkovému počtu obyvatel města. Z tabulky je zřejmé, že se celkový počet obyvatel obce snižuje, a to zejména z toho důvodu, že se v posledních letech více obyvatel z obce stěhuje než přistěhuje. Tento trend zhoršuje i věkovou strukturu obyvatel, protože migrací ubývají mladí lidé a rodiny s dětmi. Naopak počet starých lidí nad 65 let se rok od roku zvyšuje. Zatímco v roce 2001 žilo v obci 518 osob na 65 let, v roce 2009 to bylo o téměř 100 obyvatel více. Tito lidé by mohli být potenciálními klienty nově vybudovaného domova pro seniory.

Tabulka 3.4 Vývoj počtu obyvatel a obyvatel nad 65 let ve Štamberku v letech 2001 – 2010

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obyvatel	3 405	3 409	3 380	3 364	3 382	3 404	3 380	3 358	3 330	3 313
Počet obyvatel nad 65 let	518	530	531	542	556	590	610	614	615	606

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

V posledních třech letech se v Moravskoslezském kraji počet domů pro seniory téměř nezměnil jak lze vidět v tabulce 3.5. V roce 2009 vznikly dva nové domy a v roce 2010 už jen jeden. Celková kapacita těchto objektů byla v roce 2010 4815 osob. Vzhledem k počtu klientů 4717 v téže roce, jde o celkové využití 97,96 %. Dle tohoto výsledku je naprosto jasné, že vybudování dalšího domu pro seniory je nezbytné.

Tabulka 3.5 Počet osob v domech pro seniory v Moravskoslezském kraji

Rok	Počet domů pro seniory	Kapacita	Počet klientů	Pohyb ve sledovaném roce		
				přijatí	propuštění	zemřelí
2008	59	4694	4518	1591	208	1198
2009	61	4683	4542	1535	250	1087
2010	62	4815	4717	1591	208	1198

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Snížení míry nezaměstnanosti ve městě a okolí

Velice důležitým přínosem provozu celého areálu bude kromě zvýšení ubytovacích kapacit pro seniory také snížení nezaměstnanosti v městě a jeho okolí.

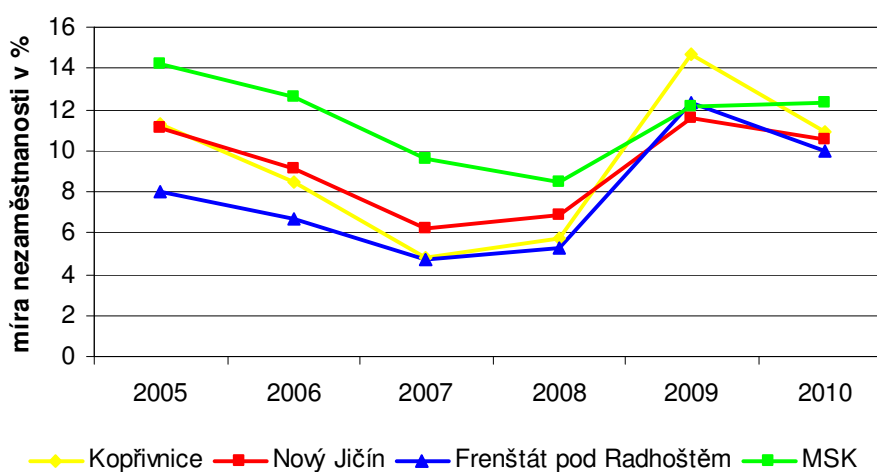
Moravskoslezský kraj patří dlouhodobě k regionům s vyšší mírou nezaměstnanosti. Tento trend je dán útlumem těžkého průmyslu v kraji v devadesátých letech, kdy docházelo k rušení pracovních míst a kdy pro tyto osoby nebyla vytvořena pracovní místa nová.

Ve správním obvodu ORP Kopřivnice, Nový Jičín i Frenštát pod Radhoštěm můžeme zaznamenat podobný trend jako v celém Moravskoslezském kraji. V roce 2005 činila míra nezaměstnanosti v Kopřivnici 11,3 %, od tohoto roku se nezaměstnanost stále snižovala, a to až do roku 2007, kdy byla pouze 4,8 %. Tento pozitivní jev zapříčinila rozvíjející se průmyslová zóna v obci. V průmyslovém parku sídlí 6 společností, jejichž výroba je zaměřena především na automobilové komponenty. Jednou z nich je i společnost Brose, která v současné době zaměstnává přibližně 2500 lidí a tím se stala největším zaměstnavatelem nejen v průmyslové zóně, ale také už i v celé Kopřivnici.

Od roku 2007 se nezaměstnanost začala zvyšovat, a to zejména v důsledku světové hospodářské krize, kdy podniky začaly omezovat výrobu a snižovat tak stavy zaměstnanců.

Vývoj nezaměstnanosti v letech 2005 – 2010 je zobrazena v grafu 3.1. Pro lepší přehlednost je níže uvedena i tabulka 3.6, kde jsou zaznamenány jednotlivé míry nezaměstnanosti.

Graf 3.1 Vývoj registrované míry nezaměstnanosti v letech 2005 - 2010 v %



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Tabulka 3.6 Vývoj registrované míry nezaměstnanosti v letech 2005 – 2010 (v %)

ORP	Rok					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kopřivnice	11,3	8,5	4,8	5,7	14,7	10,9
Nový Jičín	11,1	9,1	6,2	6,9	11,6	10,5
Frenštát pod Radhoštěm	8	6,7	4,7	5,3	12,3	10
MSK	14,23	12,58	9,62	8,49	12,14	12,36

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Z důvodu současného stavu demografické struktury, která jasně potvrzuje, že česká populace stárne, jsou právě senioři cílovou skupinou, na kterou bychom se především měli zaměřit. Přestavba bývalé oční kliniky na domov pro seniory se tak jeví jako dobrý návrh řešení pro, v současné době, nevyužívaný objekt. Nové využití areálu tak nabídne starým lidem, kteří se již o sebe nedokážou sami postarat zázemí v přátelském prostředí. Dalším přínosem bude snížení nezaměstnanosti v obci a v jeho okolí. Vzhledem k velikosti budoucího objektu se vytvoří minimálně 60 nových pracovních míst.

4 Návrh využití areálu pro celospolečenské účely

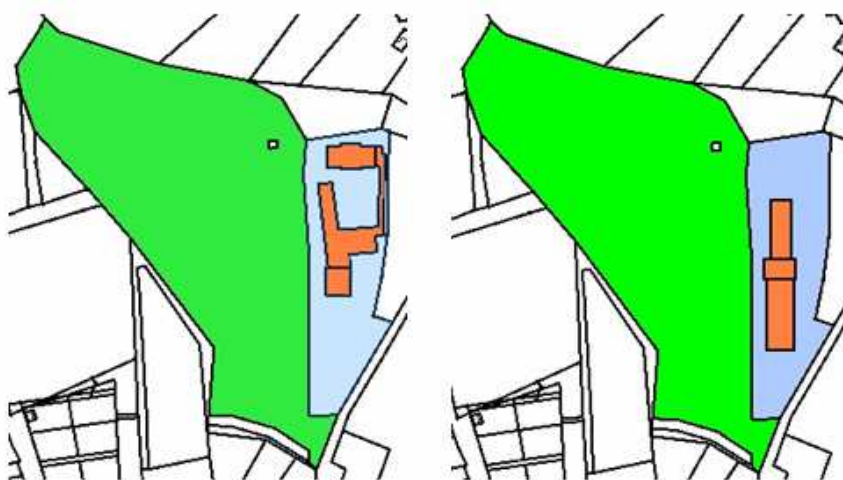
Cílem diplomové práce je vytvořit návrh nového využití areálu bývalé Oční kliniky ve městě Štramberk. Přestože má počet obyvatel ve Štramberku spíše klesající tendenci, počet osob starších 65 let se stále zvyšuje. I přes tento trend zatím ve městě Štramberk žádné zařízení poskytující zázemí seniorům nefunguje. Vybudování domu pro seniory proto bude jistě vítaným přínosem.

Smyslem vybudování domova je zajistit seniorům péči a podporu v jejich nepříznivé sociální situaci, a to poskytováním kvalitních sociálních služeb v příjemném prostředí předhůří Beskyd.

Původní budovy v areálu byly postaveny již v polovině 19. století. K rekonstrukci došlo v 80. letech 20. století. Od roku 2000, tedy od doby, kdy byla léčebna zrakových vad definitivně uzavřena, jsou dvě ze tří budov zcela nevyužívané a chátrají. Celková rozloha všech tří budov je 1463 m², což je přibližně 5 % rozlohy celého areálu. V provozu je pouze budova v přední části objektu, kde bydlí správce celého areálu a v níž je možnost pronájmů kancelářských prostor. Vzhledem ke stáří a stávajícímu stavebně-technickému stavu objektu je jejich rekonstrukce již nedostačující. Podle zhodnocení stavaře je namísto nákladné rekonstrukce nejlepší variantou celková demolice stávajícího objektu.

Pro lepší představu je na obrázku 4.1 schéma areálu oční kliniky. Na prvním obrázku je vidět areál s původními budovami a rozlehlým parkem a na druhém navrhované úpravy.

Obrázek 4.1 Schéma původního areálu a schéma s nově navrženou budovou



Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní zpracování

4.1 Hrubý propočet nákladů na demolici objektu

Celkové náklady na demolici stavby se skládají z nákladů na vlastní demolici, nákladů na přemístění suti na skládku a nákladů na uložení suti na skládku.

Do nákladů na vlastní demolici bude započten pronájem rýpadla CAT 312, jehož cena včetně pohonných hmot a mzdových nákladů obsluhy činí 1380 Kč/h. Potřebný čas na bourání nemovitosti byl odhadnut na 75 dní, což za předpokladu, že rýpadlo bude pracovat 8 hodin denně, představuje 600 hodin práce. Celkové náklady na zapůjčení rýpadla budou vyčísleny na 828 000 Kč. Kromě bourací techniky bude zapotřebí zaměstnat i pracovníky, kteří budou při demolici pomáhat. Celkem bude zaměstnáno 5 dělníků na bourací práce, mzdový tarif jednoho pracovníka se odhaduje na 250 Kč/h. Počítá se s tím, že pracovník bude provádět pomocné práce při demolici zhruba stejný čas jako bude pronajato rýpadlo, tedy 600 hodin. Za předpokladu, že pracovníků bude 5, celkový počet odpracovaných hodin vychází na 3000 hodin. Při hodinové mzdě dělníka 250 Kč/h budou celkové náklady na lidské zdroje činit 750 000 Kč.

Do celkových nákladů na demolici budou započítány náklady na převoz suti na skládku. K naložení odpadu z demolice na sklápěče je potřeba nakladače. Bude použit čelní nakladač KNA, jehož pronájem včetně pohonných hmot i řidiče stojí 950 Kč/h. Pro nakládku se odhaduje celkový čas 1100 hodin. Celkové náklady na nakladače budou 1 045 000 Kč. Suť z areálu budou vyvážet 4 nakladače značky Tatra 815, které suť odvezou na skládku společnosti Asompo v Životicích u Nového Jičína. Celkově tyto 4 nakladače budou suť vyvážet 1140 hodin, pronájem nakladače je podle ceníku 830 Kč/h. Celkové náklady na pronájem těchto vozů tedy bude 946 200 Kč. U sklápěčů však není započtena spotřeba pohonných hmot, která byla u ostatní techniky již v ceně pronájmu. Vzdálenost z areálu Oční léčebny ve Štramberku na skládku v Životicích u Nového Jičína je cca 20 km. Celkové množství suti z demolice je 16 000 tun, nosnost jednoho auta je 14 tun, tzn. že auta musí ujet dohromady 1 143 jízd. Za předpokladu, že všechny 4 auta pojedou celkem 1 143 jízd po 20 km, celkový počet ujetých kilometrů vychází na 22 860 km. Náklady na 1 km u sklápěče Tatra činí 32 Kč. Celkové náklady na dopravné tedy budou činit 731 520 Kč. Veškerá technika bude zapůjčena od společnosti JMStavby Morava s.r.o. z obce Rybí u Nového Jičína.

Za uložení 1 tuny suti z demolice si na skládce v Životicích u Nového Jičína účtují 740 Kč. Celkové množství suti z demolice nemovitosti je 16 000 tun. Náklady na uložení suti na skládku budou ve výši 11 840 000 Kč.

Celkové náklady na demolici objektu byly vyčísleny na 16 140 720 Kč. I přesto, že je tato částka vysoká, rekonstrukce objektu by byla pro provoz nedostačující. Demolice tak byla zcela nezbytná. Náklady na jednotlivé položky demolice naleznete v příloze č. 4. V tabulce č. 4.1 jsou zobrazeny náklady na jednotlivé fáze demolice.

Tabulka 4.1 Náklady na jednotlivé fáze demolice

Nákladová položka	Cena (Kč)
Náklady na vlastní demolici	1 578 000
Náklady na přemístění suti na skládku	2 722 720
Náklady na uložení suti na skládku	11 840 000
Celkové náklady na demolici	16 140 720

Zdroj: vlastní zpracování

Po vykonání nezbytných prací souvisejících s demolicí, je možné přikročit k realizaci nového využití daného území. Dříve než můžeme k této realizaci přistoupit, je nutné provést celou řadu důležitých činností. V první řadě musí dojít ke zpracování podnikatelského plánu dále je třeba vytvořit projektovou dokumentaci a několik dalších kroků potřebných k realizaci daného návrhu, včetně řešení legislativních záležitostí. Tato práce však nemá za cíl propracování těchto dokumentů, a proto se jimi nebude dále zabývat. Cílem práce je navrhnout využití daného objektu a ekonomicky jej podložit.

4.2 Charakteristika budoucího využití areálu

V areálu bývalé oční léčebny bude po rozsáhlé demolici a úpravách terénu navržen dům pro seniory. Klientům domova budou poskytovány základní sociální služby, stravování, rehabilitační a aktivizační služby. Mezi aktivizační služby patří nejrůznější aktivity, kterými mohou senioři trávit svůj volný čas.

Objekt bude umístěn v horní části areálu na parcelách zastavěné plochy určené pro občanskou vybavenost. Budova nebude zasahovat do přilehlého parku. Novostavba nebude podsklepená a bude mít celkem tři podlaží.

Přízemní část budovy bude rozdělena na dvě křídla. Levá část budovy bude sloužit pro ubytování pacientů na invalidním vozíku. Pravá část objektu bude rozdělena na část společenskou a část zdravotní a rehabilitickou, jejíž součástí bude ordinace lékaře, sesterna a rehabilitační místnost. Ve společenské části bude umístěna kuchyň s jídelnou pro společné stravování obyvatel domu, tělocvična, společenská místnost, knihovna, keramická dílna a další místnosti, které budou detailněji popsány v následující kapitole.

V nadzemních podlažích budou navrženy pokoje pro mobilní seniory. Seniorům budou k dispozici jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje. Na každém patře bude také sesterna.

Nezbytnou součástí domova pro seniory je výtah. Budova bude mít velký výtah, který bude navržen tak, aby se do něj v případě nutnosti vlezlo lůžko s pacientem. V dnešní době je již téměř samozřejmostí, že budovy takového typu jsou bezbariérové, bude tomu tak i v případě tohoto objektu.

Klienti domova budou moci také využívat park, který je součástí areálu. Vzhledem k jeho rozloze je ideálním místem pro trávení volného času procházkami a relaxací. Po celém parku budou rozmístěny lavičky, kde si při procházce mohou lidé odpočinout. Součástí parku bude také hřiště na pétanque.

Cílová skupina

Cílovou skupinu domova pro seniory ve Štramberku budou tvořit senioři od 65 let. Půjde o klienty, kteří z důvodu věku, změn jejich zdravotního stavu, snížené soběstačnosti a dovednosti, potřebují pravidelnou pomoc a péči jiné osoby a nejsou schopni si ji zajistit sami ve svém sociálním prostředí.

Plošné, prostorové a kapacitní údaje:

- počet podlaží: 3
- počet pokojů: 98
- velikostní kategorie bytů: 70 jednolůžkových (z toho 14 pro imobilní), 28 dvoulůžkových
- kapacita osob: 126
- zastavěná plocha: 1 646 m²
- podlahová (užitková) plocha: 2 016 m² (všech bytů celkem)
- podlahová (užitková) plocha: 20,6 m² (průměrně na 1 byt)

4.3 Popis objektu

Novostavba bude postavena na stávajících základech, čímž odpadnou náklady na stavbu nových základů. Protože se bude jednat o nepodsklepenou budovu, odpadnou tím další náklady na realizaci stavby.

Pro stavbu budovy bude použito obvodové nosné zdivo z cihel Porotherm o šířce 44 cm. Tento typ zdiva je dostatečně pevný s vysokým tepelným odporem a dobrou zvukoizolací. Vnitřní nosné zdi budou mít šířku 30 cm. Tloušťka použitých příček bude 11,5 cm a 6,5 cm. Jak na nosné zdi tak na příčky bude opět použit Porotherm. Stropní konstrukce budou tvořeny železobetonovou monolitickou deskou a nosníky ze železobetonu.

Střecha objektu bude sedlová se střešní krytinou Bramac. Klempířské konstrukce budou v provedení měď.

Vnitřní omítky budou vápenocementové s hladkou štukovou omítkou s omývatelným povrchem. Stěny v hygienických prostorách a v kuchyních za linkou budou keramické obklady. Pro společenské místnosti bude zvolen obklad z OSB desek, které jsou odolné vůči nárazům.

Podlahy ve všech pokojích, v jídelně, na chodbách, společenské místnosti, keramické dílně, sesternách i ordinaci budou z PVC se soklem. V sociálních místnostech bude položena keramická dlažba. Všechny podlahy budou s protiskluzovým povrchem, aby se v domě předešlo zbytečným úrazům.

Na vnější obvodové zdi bude proveden fasádní zateplovací systém. Stěny budou jako u vnitřních omítek vápenocementové s hladkou omítkou. Sokl bude z keramických obkladů.

Okna a dveře budou klasické dřevěné – EURO.

4.4 Popis a hrubý propočet nákladů na jednotlivé prostory budovy

V této podkapitole budou vyčísleny náklady na jednotlivé místnosti budovy a parkoviště včetně nákladů na vybavení místností.

Existuje několik metod stanovení nákladů na realizaci stavby, patří mezi ně:

- metoda stanovení nákladů s použitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku,
- metoda stanovení nákladů s využitím agregovaných cen konstrukčních částí a funkční cílů, tzv. stavebnicový způsob, je to metoda, kdy se sčítají ceny jednotlivých

konstrukčních částí nebo funkčních dílů (střešní konstrukce, krovy, oplechování, obvodová stěna, apod.), tento způsob je oproti prvnímu přesnější, ale i pracnější,

- podrobný položkový rozpočet nákladů s použitím jednotkových cen stavebních a montážních prací, u tohoto způsobu stanovení nákladů nám jako podklad slouží projektová dokumentace, potřebujeme znát výkazy výměr a jednotkové ceny položek rozpočtu, tato metoda je nejpracnější, ale nejpresnější. [17]

Pro tuto práci bude použita první metoda, kdy se pomocí jednoduchého vzorce počítají náklady na stavbu. Oceňování budov podle účelových měrných jednotek patří mezi nejjednodušší způsoby stanovení přibližné ceny stavby a ceny stavebních prací. Pro zjištění průměrné orientační ceny za měrnou a účelovou jednotlivých jsou použity internetové stránky Českých stavebních standardů, konkrétně cenové ukazatele pro rok 2012. Ceny za měrnou jednotku se ve standardech odvíjejí od staveb, které se realizovaly v minulosti. Při stanovování ceny je třeba počítat s odchylkou od skutečné ceny až 25 %. Cena se odvíjí od technické a technologické náročnosti realizace stavby a podle standardu nebo nadstandardu jejího vybavení. Za běžnou odchylku, se kterou je nutné počítat je + - 15 %. Ceny podle cenových ukazatelů jsou uváděny bez DPH. [10]

Vzorec pro výpočet nákladů [10]:

$$TC = P \cdot V$$

kde:

TC celkové náklady na stavbu (Kč),

P orientační cena za měrnou jednotku, v této práci většinou za m³, popřípadě m² (Kč/m³, Kč/m²),

V objem obestavěného prostoru (m³).

Dle stavebních standardů byla pro celou stavbu zvolena kategorie 801 Budovy občanské výstavby, konkrétně skupina 801.9 Budovy pro sociální péči. Cena za m³ takovéto stavby činí **5 934 Kč**. [10]

Pro lepší přehlednost byla budova rozdělena na sektory:

- A – ubytovací část pro částečně imobilní klienty
- B – hala s recepcí
- C – společenská, zdravotnická a rehabilitační část
- D – parkoviště
- E – ubytovací část v 1. patře
- F – ubytovací část ve 2. patře
- G – hřiště na pétanque

Dispoziční řešení budovy naleznete v příloze č. 5.

4.4.1 A – ubytovací část pro částečně imobilní klienty

V levém křídle budovy budou ubytování klienti upoutáni na invalidní vozík. Rozloha celé této ubytovací části je 420 m². Pro pohodlí vozíčkářů budou pokoje pouze jednolůžkové a poměrně velké. Rozměry všech pokojů v bloku A budou mít 6 m na délku, 4 m na šířku a 2,5 m na výšku. Celkově zde bude vystaveno 14 pokojů.

Náklady na stavbu pokojů

Velikost obestavěného prostoru jednoho pokoje bude **60 m³**. Jak již bylo výše uvedeno, průměrná cena za 1 m³ vychází na **5 934 Kč**. Po dosazení do vzorce vychází celkové náklady na stavbu jednoho pokoje **356 040 Kč**. Rozpis jednotlivých prací a stanovených nákladů k nim je vidět v tabulce 4.2.

Vzhledem k tomu, že pokoje pro vozíčkáře bude v sektoru A celkem 14. Náklady na výstavbu těchto pokojů budou celkem **4 984 560 Kč**.

Mezi pokoji povede 3 m široká chodba, aby imobilní klienti měli dostatek místa. Celková velikost obestavěného prostoru bude **210 m³**. Náklady na výstavbu této chodby s protiskluzovou chodbou budou celkem **1 246 140 Kč**.

Tabulka 4.2 Náklady na stavbu ubytovací části pro klienty na vozíku

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Zemní práce	6,2	386 303,40
Hydroizolace spodní stavby	3	186 921,00
Svislé nosné a obvodové konstrukce	16,2	1 009 373,40
Příčky a dělicí stěny	8,3	517 148,10
Stropní konstrukce	18,4	1 146 448,80
Povrchy vnitřních stěn - omítky, malby	7,1	442 379,70
Povrchy vnějších stěn - zateplení fasády	4,3	267 920,10
Dveře vnitřní	3,8	236 766,60
Okna	3,8	236 766,60
Podlahy	9,1	566 993,70
Vodovod vnitřní	2,7	168 228,90
Kanalizace vnitřní	2,1	130 844,70
Rozvody ÚT	3,6	224 305,20
Klimatizace, vzduchotechnika	4,5	280 381,50
Elektroinstalace	5,9	367 611,30
Požární zabezpečení	1	62 307,00
Celkem	100	6 230 700

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení pokojů

Všechny pokoje budou vybaveny polohovacími postelemi se zdravotními matracemi, nočním stolem, šatní skříní, komodou, stolní lampou, televizí, rádiem, křeslem k TV a otomanem, dále bude v každém pokoji menší stůl s židlí. Polohovací postele jsou v moderních domech pro seniory samozřejmostí. Jsou určeny zejména pro klienty, kteří mají sníženou možnost pohybu, hůře se jim vstává z postele nebo jsou zcela imobilní. Díky svým funkcím usnadňují tato lůžka ošetřovatelům manipulaci s klienty. Cena polohovací postele je 16 530 Kč.

Zdravotní matrace k této posteli vychází na 3 400 Kč. Ceny ostatních movitých věcí naleznete v příloze č. 6. Celkové náklady na vybavení všech 14 pokojů jsou **464 800 Kč**.

Součástí každého pokoje bude i malá koupelna se sprchovým koutem s WC a umyvadlem. Při výběru vybavení koupelny bude před vanou upřednostněn sprchový kout, který je pro starší lidi jistě pohodlnější. Vhodným doplňkem do sprchového koutu jsou skládací sedátka a různá madla, která usnadňují vstávání. Umyvadlo bude zvolené ve speciálním vykrojeném tvaru díky kterému se k němu lépe dostane člověk i s invalidním vozíkem. Speciální budou i WC mísy, které mají zvětšenou výšku, která usnadňuje seniorům sedání i vstávání. Cena koupelen v sektoru A vychází na **146 720 Kč**. Jednotlivé položky a ceny jsou uvedeny v příloze č. 6.

4.4.2 B – hala s recepcí

Hala v domově bude rozčleněna na část provozní a část společenskou. V provozním úseku se bude nacházet recepce, výtahy, sociální místnosti a schodiště. Ve společenské části budou křesla a stoly pro čekající rodinné příslušníky seniorů. Náklady na vybavení recepce budou činit 90 260 Kč viz příloha č. 4. Recepce bude umístěna naproti hlavnímu vchodu domova pro seniory. Na recepci budou pracovat sestřičky jen v době návštěvních hodin a v případě vyřizování potřeb klientů.

Vstupní hala s recepcí má rozměry 26 x 10 m, její plocha bude tedy 260 m². Vzhledem k výšce 2,5 m vychází velikost obestavěného prostoru na 650 m³. Stejně jako u ubytovacích prostor budeme počítat s 5934 Kč/m³. Celkové náklady na stavbu haly s recepcí budou 3 857 100 Kč. Rozpis jednotlivých nákladů lze vidět v tabulce 4.3.

Tabulka 4.3 Náklady na stavbu vstupní haly s recepcí

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Zemní práce	5,1	196 712,10
Hydroizolace spodní stavby	3	115 713,00
Svislé nosné a obvodové konstrukce	16,2	624 850,20
Příčky a dělicí stěny	7,2	277 711,20
Stropní konstrukce	18,4	709 706,40
Povrchy vnitřních stěn - omítky, malby	7	269 997,00
Povrchy vnějších stěn - zateplení fasády	4,3	165 855,30
Dveře vnitřní	1,8	69 427,80
Dveře vnější	0,8	30 856,80
Okna	2,4	92 570,40
Podlahy	8,3	320 139,30
Schodiště	3,1	119 570,10
Výtahy, plošiny	3,5	134 998,50
Vodovod vnitřní	2,7	104 141,70
Kanalizace vnitřní	2,1	80 999,10
Rozvody ÚT	2,3	88 713,30
Klimatizace, vzduchotechnika	4,5	173 569,50
Elektroinstalace	5,9	227 568,90
Požární zabezpečení	1,4	53 999,40
Celkem	100	3 857 100

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

4.4.3 C – společenská, zdravotnická a rehabilitační část

Prostory označené na obrázku písmenem „C“ bude zázemí pro společenskou, zdravotnickou a rehabilitační činnost. Kromě vlastních pokojů zde budou klienti trávit většinu svého času. Tyto místnosti leží na ploše o rozloze 966 m². Velikost obestavěného prostoru je vzhledem výšce stropu 2,5 m celkem **2 415 m³**. Pro výpočet celkových nákladů na společenskou

a zdravotnickou část budovy použijeme opět cenu **5 934 Kč/m³**. Náklady na stavbu sektoru „C“, které jsou detailněji rozepsány v tabulce 4.4, tak budou celkově vycházet na 14 330 610 Kč.

Tabulka 4.4 Náklady na stavbu společenské, zdravotnické a rehabilitační části

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Zemní práce	6,2	888 497,80
Hydroizolace spodní stavby	3	429 918,30
Svislé nosné a obvodové konstrukce	18,3	2 622 501,60
Příčky a dělicí stěny	9,1	1 304 085,50
Stropní konstrukce	12,9	1 848 648,70
Povrchy vnitřních stěn - omítky, malby	7	1 003 142,70
Povrchy vnitřních stěn – obklady	1	143 306,10
Povrchy vnějších stěn - zateplení fasády	4,7	673 538,70
Dveře vnitřní	3,8	544 563,20
Okna	4,7	673 538,70
Podlahy	10,1	1 447 391,60
Vodovod vnitřní	2,7	386 926,50
Kanalizace vnitřní	2	286 612,20
Rozvody ÚT	2,9	415 587,70
Klimatizace, vzduchotechnika	4,5	644 877,50
Elektroinstalace	5,9	845 506,00
Požární zabezpečení	1,2	171 967,30
Celkem	100	14 330 610

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení jednotlivých místností v sektoru C

Odhad nákladů na vybavení jednotlivých místností v sektoru C naleznete v příloze č. 6.

Ordinace

Lékařská péče bude v domově zajištěna praktickým lékařem, který bude ordinovat přímo v prostorách budovy dvakrát týdně. Další odborní lékaři jako je oční lékař, kožní lékař, urolog či psychiatr budou do zařízení pravidelně docházet. K dispozici budou mít ordinaci v pravém křídle budovy, která bude vybavena vyšetřovacím lůžkem, EKG, rotopedem a dalšími přístroji, které jsou potřebné při preventivním vyšetření pacienta. Celkově vychází vybavení ordinace na **84 820 Kč**.

Rehabilitační místnost

Dále bude v přízemní části budovy místnost pro rehabilitaci. Rehabilitace jsou důležitou součástí péče o klienty domova pro seniory. Hlavním cílem rehabilitační péče je udržet „pacienty“ v dobré fyzické kondici. Rehabilitační místnost bude sloužit pro individuální rehabilitaci. Skupinové cvičení s klienty domova bude probíhat v tělocvičně v pravém křídle budovy. Vyškolené fyzioterapeutky zde budou provádět vodoléčbu, elektroléčbu, masáže na uvolnění svalstva, masáže dolních končetin a další cvičení. Součástí rehabilitační místnosti bude i hydromasážní vana, která prospívá k prokrvení celého těla. Náklady na vybavení rehabilitační místnosti celkem činí **56 650 Kč**.

Sesterna

V domově nesmí chybět ani zázemí pro pracovníky pečující o klienty. Personál bude mít k dispozici místnost o rozměrech 7 x 10 m, jejíž součástí bude malá kuchyňka, šatna a sociální místnost. Sesterna bude vybavena klasickým nábytkem: stůl, počítač, pohovka, křeslo atd. Odhadem byla cena vybavení této místnosti vyčíslena na 50 950 Kč.

Kuchyně a jídelna

Dům pro seniory bude mít vlastní kuchyň, kde se bude připravovat strava, která odpovídá věku klientů, zásadám racionální výživy a také potřebám dietního stravování. Snídaně, obědy i večeře budou podávány v jídelně. Technologické vybavení kuchyně je uzpůsobeno pro stravování klientů domova a jeho zaměstnanců, přibližně 150 jídel. Kuchyně patří mezi nejnákladnější místnosti, co se týká nákladů na vybavení. Celkové náklady činí **853 040 Kč**.

Společenská místnost

Místem, kde se budou klienti setkávat je společenská místnost. Jde o prostor, který je určený pro konání kulturních, společenských a vzdělávacích akcí. V rámci vzdělávacích akcí budou ve společenské místnosti probíhat různé cestopisné besedy a přednášky. Obyvatelé domů zde budou mít zázemí pro hraní společenských her, pro výtvarné techniky, budou zde moci poslouchat hudbu, tancovat při tanečních večerech apod. Klienti zde mají také možnost setkávat se se svými rodinnými příslušníky. Součástí společenské místnosti je i malá kuchyňka, kde si klienti mohou uvařit čaj, kávu nebo připravit nějaké menší občerstvení. Společenská místnost bude dost velká, aby se zde mohli setkávat všichni klienti domova. Její rozměry budou 15 x 10 m, tedy 150 m². Náklady na vybavení společenské místnosti budou celkem **125 998 Kč**.

Tělocvična

Vzhledem k rehabilitacím a aktivnímu pohybu seniorů bude vybudovaná tělocvična. Ta bude přístupná pro všechny seniory, převážně pak v zimních měsících a při chladnějším počasí, kdy nebude možné využívat okolní park. Tělocvična také poslouží k pravidelným převážně protahovacím, relaxačním a posilovacím cvikům, kdy bude možné využít služeb zodpovědného rehabilitačního pracovníka či lektora. V domově bude probíhat jak individuální tak skupinové cvičení.

Tělocvična bude vybavena základním nářadím, které je vhodné pro cvičení seniorů. Budou se využívat rotopedy, chodící pásy, žebřiny, gymnastické míče, overbally a další nářadí. Náklady na toto vybavení budou vykalkulovány na **78 985 Kč**.

Knihovna

Další místností, kde klienti budou moci trávit svůj volný čas bude knihovna. Pro většinu seniorů je čtení knih samozřejmostí. Při čtení si odpočinou, relaxují a zabaví se. Knihovna v domově bude spolupracovat s Městskou knihovnou ve Štamberku, která bude zapůjčovat své knižní tituly.

Součástí knihovny budou i dva počítače s připojením na internet, které budou klienti moci používat. Obecně pořád platí, že internet využívá spíše mladá generace a lidé středního věku, i přesto počet starších uživatelů internetu stále roste. Je to dáno nepochybně tím, že žijeme v moderním světě informačních technologií a staří lidé těmto technologiím chtějí také rozumět.

Pracovnice domova pro seniory budou svým obyvatelům poskytovat i výuku práce na počítači. Knihovna bude vybavena nábytkem o celkové hodnotě **48 460 Kč**.

Keramická dílna

Ve společenské části v prvním podlaží bude zřízena keramická dílna, kde si klienti mohou vytvářet vlastní výrobky. Keramická hlína má rehabilitační i relaxační efekt a práce s ní zlepšuje psychickou pohodu člověka. Keramická dílna bude vybavena hrnčířskou pecí a dvěma hrnčířskými kruhy. Vzhledem k ceně těchto movitých věcí budou celkové náklady činit **131 080 Kč**.

4.4.4 D - parkoviště

Parkoviště bude postaveno podél ubytovací části budovy, resp. po její jedné délce a šířce. Kapacita parkoviště bude 16 míst, z toho 2 místa budou vyhrazena pro invalidy. Podle normy [22] musí být šířka parkovacího místa pro invalidy 3,5 m, ostatní parkovací místa mají mít šířku 2,5 m. Délka jednoho parkovacího místa má mít rozměr 4,5 m. Dle těchto rozměrů lze vypočítat celkovou rozlohu plochy vyhrazené pro parkování. Celková plocha je **189 m²**. K výstavbě parkoviště bude použita betonová zámková dlažba. Podle stavebních standardů je cena materiálu včetně prací **1 498 Kč/m²**. Pro výpočet celkových nákladů bude použit vzorec uvedený výše jen s tou změnou, že namísto V (obestavěný prostor – m³) se bude počítat s m² upravované plochy. Celkové náklady na výstavbu parkoviště tedy budou **283 122 Kč**. Rozpis jednotlivých pracovních činností a nákladů jsou zobrazeny v tabulce 4.5.

Tabulka 4.5 Náklady na výstavbu parkoviště

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Zemní práce	10,8	30 577,20
Komunikace	59,9	169 590,10
Doplňující práce na komunikaci	12,3	34 824,00
Staveništní přesun hmot	12,9	36 522,70
Vedlejší rozpočtové náklady	4,1	11 608,00
Celkem	100	283 122

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

4.4.5 E, F – ubytovací část v 1. a 2. patře

Celé první i druhé patro bude sloužit k ubytování klientů domova pro seniory. Obě dvě patra budou totožná co se týká dispozičního řešení. Obyvatelé zařízení se budou moci ubytovat v jednolůžkovém nebo ve dvoulůžkovém pokoji. Součástí každého pokoje je sociální zařízení se sprchou, umyvadlem a WC. Na každém patře bude sesterna a menší zázemí pro návštěvy seniorů. Délka ubytovací části bude celkem 80 m, na šířku bude mít 15 m a výška stropu bude 2,75 m. Její výměra tedy činí 1200 m². Velikost obestavěného prostoru vychází na **3300 m³**. Když použijeme cenu uvedenou v úvodu kapitoly, tedy **5934 Kč**, náklady na první patro budovy vychází přibližně na **19 582 200 Kč**.

Vzhledem k tomu, že první i druhé patro jsou svými rozměry totožné, náklady na stavbu druhého patra budou stejné, celkem tedy **39 164 400 Kč**. Rozpis jednotlivých prací a nákladů na ně lze vidět v tabulce 4.6.

Table 4.6 Náklady na stavbu prvního a druhého patra budovy

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Svislé nosné a obvodové konstrukce	10,6	4 151 426,4
Příčky a dělicí stěny	5,8	2 271 535,2
Stropní konstrukce	16,2	6 344 632,8
Povrchy vnitřních stěn - omítky, malby	7	2 741 508,0
Povrchy vnitřních stěn – obklady	1,9	744 123,6
Povrchy vnějších stěn - zateplení fasády	4,4	1 723 233,6
Balkóny	2,9	1 135 767,6
Schodiště	3,9	1 527 411,6
Dveře vnitřní	3,8	1 488 247,2
Okna	4,4	1 723 233,6
Podlahy	9,1	3 563 960,4
Střecha	2,7	1 057 438,8
Krytina střechy	3	1 174 932,0
Vodovod vnitřní	2,4	939 945,6
Kanalizace vnitřní	2,1	822 452,4
Rozvody ÚT	3,6	1 409 918,4
Klimatizace, vzduchotechnika	4,5	1 762 398,0
Elektroinstalace	5,9	2 310 699,6
Hromosvod	0,2	78 328,8
Výtahy, plošiny	4,6	1 801 562,4
Požární zabezpečení	1	391 644,0
Celkem	100	39 164 400

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Všechny pokoje v zařízení budou, stejně jako v přízemí budovy, vybaveny základním nábytkem jako je polohovací postel, noční stolek, šatní skříň, komoda, televize, rádio a dalšími věcmi jejichž ceny jsou uvedeny v tabulce x. Senioři si budou moci do svých pokojů přinést i své oblíbené věci jako jsou fotky, obrázky, kytky apod. Ceny základního vybavení pokojů jsou

odhadem stanoveny přibližně **na 2 878 400 Kč** viz příloha č. 4. Počet kusů je u většiny položek 112, jedná se o nábytek, který bude mít každý klient k dispozici a vzhledem k tomu, že seniorů bude v prvním a druhém podlaží budovy ubytováno celkem 112, vychází ceny nábytku celkem na **2 878 400 Kč**. Nejnákladnější položkou jsou polohovací postele, kdy jedna postel vychází na 13 860 Kč. Dále je to šatní skříně a televize, které jsou součástí každého pokoje.

Stejně jako v přízemí objektu budou mít klienti na pokoji vlastní koupelnu, která bude navržena a vybavena tak, aby se předešlo nečekaným úrazům. Vybavení koupelen je uzpůsobeno pro starší lidi, a to například protiskluzovou podlahou nebo madly u WC, umyvadla i sprchy, které usnadňují vstávání a pohyb seniorů. Pokojů v prvním a druhém podlaží budovy bude celkem 56. Vybavení koupelen tak vychází celkem na **586 880 Kč**.

V objektu bude vybudován osobní výtah, který vyhovuje podmínkám pro invalidní osoby. Jak již bylo výše zmíněno, na každém patře bude sesterna a na chodbě pak křesla a pohovky pro návštěvy seniorů. V obou podlažích bude i sociální místnost s WC a umyvadlem. Náklady na vybavení těchto místností budou odhadem vykalkulovány na **177 900 Kč**. Z toho nejnákladnější je samotná sesterna, kdy náklady na její vybavení převyšují 50 000 Kč.

4.4.6 G – hřiště na pétanque

V parku přiléhajícímu k objektu bude postaveno hřiště na pétanque. Tato hra je vhodná pro všechny lidi, bez rozdílu věku, proto ji mohou hrát i senioři z domova při trávení svého volného času. Hřiště pro pétanque bude mít rozměry 5 x 15 m, povrch bude písčitý, předem odvodněn a upraven, tak aby byl dostatečně tvrdý a odolný vůči opakovaným pádům koulí. Povrch musí být také dostatečně propustný, aby zde nezůstávaly kaluže. Okolo hřiště budou záhonové obrubníky. Celkové rozměry hrací plochy budou **75 m²**. Podle katalogu stavebních objektů z internetových stránek Českých stavebních standardů je průměrná cena **1 051 Kč/m²**. Hřiště na pétanque bude stát celkem **78 825 Kč**. Rozpis jednotlivých prací a jejich cen naleznete v tabulce 4.7.

Tabulka 4.7 Náklady na stavbu hřiště pro pétanque

Pracovní činnost	Podíl na nákladech (%)	Náklady (Kč)
Zemní práce	9,2	7 251,90
Základy a zvláštní zakládání	66,1	52 103,30
Zpevněné plochy	21	16 553,30
Staveništní přesun hmot	3,7	2 916,50
Celkem	100	78 825

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

4.5 Sumarizace nákladů na vybudování domova pro seniory

Po výpočtu celkových nákladů na stavbu a vybavení jednotlivých částí budovy, můžeme tyto náklady pro přehlednost shrnout do následující tabulky 4.8. Je nutné připomenout, že se jedná pouze o hrubý ekonomický propočet, který slouží k orientaci cen možného řešení.

Tabulka 4.8 Sumarizace nákladů na stavbu domova pro seniory včetně vybavení

Položka	Náklady na stavbu (Kč)	Náklady na vybavení (Kč)	Celkové náklady (Kč)	Podíl na nákladech (%)
Demolice objektu	-	-	16 140 720	18,84
A - ubytovací část pro částečně imobilní klienty	6 230 700	611 520	6 842 220	7,99
B – hala s recepcí	3 857 100	90 260	3 947 360	4,61
C - společenská, zdravotní a rehabilitační část	14 330 610	1 429 983	15 760 593	18,39
D – parkoviště	283 122	-	283 122	0,33
E - ubytovací část v 1. patře	19 582 200	1 732 640	21 314 840	24,88
F - ubytovací část v 2. patře	19 582 200	1 732 640	21 314 840	24,88
G - hřiště na pétanque	78 825	-	78 825	0,09
Celkové náklady	63 944 757	5 597 043	85 682 520	100

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 3.8 je zřejmé, že největší nákladovou položkou při stavbě domova pro seniory bude postavení přízemní části zařízení. Pokud totiž sečtu náklady na stavbu sektoru A,B a C, vychází celkové náklady na **24 418 410 Kč**, což tvoří více než 30 % celkových nákladů. Vysokou nákladovou položkou je také demolice bývalé oční léčebny, která předchází samotné stavbě budovy. Celkové náklady na demolici byly odhadnuty na **16 140 720 Kč**. Vzhledem k technickému stavu budovy by byla rekonstrukce objektu nedostatečná a demolice tak byla nejlepším řešením dané situace. Oproti tomu nejnižší náklady budou na stavbu hřiště na pétanque, které jsou vykalkulovány na **78 825 Kč**.

4.6 Zhodnocení návratnosti investice

Na základě propočtů nákladů, které jsme získali v předchozí části kapitoly, můžeme nyní zhodnotit efektivnost dané investice. Nejčastější metodou při hodnocení investic patří mj. doba návratnosti nebo-li doba úhrady.

Doba návratnosti investice

Vyjadřuje dobu (počet let), za kterou se peněžní příjmy z investice vyrovnají počátečním kapitálovým výdajům na investici.[16] Čím dříve se nám peníze vložené do investice vrátí, tím je investice efektivnější.

Vzorec doby návratnosti investice [13]:

$$KV = \sum_{n=1}^{DN} (HZ_n + O_n)$$

kde:

KV	kapitálové výdaje na pořízení investice,
HZ_n	roční zisk z investice v jednotlivých letech její životnosti,
O_n	roční odpis z investice v jednotlivých letech její životnosti,
n	jednotlivá léta životnosti investice,
DN	doba návratnosti investice.

Při výpočtu doby návratnosti investice se bude počítat se dvěmi variantami řešení. Rozdíl mezi oběma variantami bude především ve výpočtu výnosů. Varianta A je založena na tom, že jednotlivé položky výnosů budou rozděleny dle procent, které jsou uváděny ve výsledcích šetření Ministerstva práce a sociálních věcí. Zdrojem informací pro MPSV byly žádosti o státní dotaci, které předložili poskytovatelé sociálních služeb. [21]

V druhé variantě bylo, na základě analýzy 4 výročních zpráv domovů pro seniory, zjištěno jakým procentem se jednotlivé výnosové položky podílejí na celkových výnosech, následně byly tyto výsledky zprůměrovány a použity pro účely této diplomové práce.

Výnosy

Výnosy budou v této práci počítány jednak z plateb od klientů, které se budou skládat z plateb za pobyt a plateb za stravu. Tato částka je dle vyhlášky 505/2006 Sb. stanovena maximálně na 200 Kč denně za pobyt a 160 Kč za celodenní stravu. Nejvyšší možná výše úhrady od klienta tak může činit 360 Kč za osobu a den tzn. 129 600 Kč za osobu za rok.

Do výnosů budou dále započítány příspěvky na péči, které jsou jedním z prvků ve financování sociálních služeb. Tento příspěvek je poskytován lidem, kteří jsou z důvodu nepříznivého zdravotního stavu závislí na pomoci jiné osoby, a to v oblasti běžné denní péče o vlastní osobu a v soběstačnosti. Péči o vlastní osobu se rozumí především takové denní úkony, které se týkají zajištění či přijímání stravy, osobní hygieny, oblékání a pohybu. [15] O příspěvku na péči, který je poskytován ve čtyřech stupních rozhoduje obecní úřad s rozšířenou působností na základě zprávy ošetřujícího lékaře. Pokud je osoba pobírající příspěvek ubytována např. v domovech pro seniory, příspěvek je v plné výši určen jako úhrada za péči v zařízení. Vzhledem k tomu, že počet jednotlivých klientů pobírajících příspěvek na péči nemůže být předem určen, bude v této práci odhadnut. Budeme tedy počítat s tím, že 60 % klientů má nárok na tento příspěvek. Ostatní klienti nemají díky své fyzické i duševní kondici nárok na příspěvek na péči.

Dalším zdrojem financování domovů pro seniory jsou dotace od Ministerstva práce a sociálních věcí ČR. Na dotace není právní nárok a jsou poskytovány na základě žádosti. Výše dotace není blíže určena. V zákoně je pouze stanoveno, že dotace slouží k dofinancování výdajů souvisejících s poskytováním sociálních služeb, které nejsou pokryty ze zdrojů vlastních. Dle výročních zpráv domovů pro seniory, ze kterých bylo čerpáno a ze zdrojů MPSV, se výše příspěvku od státu pohybuje okolo 15 % až 35 %.

Menším finančním objemem přispívá na provoz domova pro seniory také jeho zřizovatel. Tím může být obec, město, kraj, nezisková organizace nebo soukromé společnosti.

Poslední finanční zdroj, který bude v práci využit jsou dotace od kraje.

Náklady

Náklady rozdělíme na dvě části. Bude se jednat o náklady investiční, které budou spojeny se samotnou stavbou objektu a s jeho následným vybavením a náklady provozní. Investiční náklady činí celkem **85 682 520 Kč**.

Největší položkou provozních nákladů budou náklady na mzdy. V nově vybudovaném domově pro seniory bude pracovat 60 - 70 osob, podle obsazenosti. Bude se jednat zejména o zdravotní sestry, pracovníky sociálních služeb, fyzioterapeuty, dále pak kuchařky, uklízečky, pracovníky údržby atd. Při výpočtu celkových mzdových nákladů se bude počítat s průměrnou hrubou mzdou 20 000 Kč.

Dalšími provozními náklady budou náklady na nákup potravin do kuchyně, náklady na energie a náklady na opravy a údržby. Ty vzhledem k faktu, že jde o novostavbu, nebudou zpočátku vysoké. Náklady na energii a potraviny se budou opět lišit dle obsazenosti lůžek v zařízení.

Hrubý zisk

Dalším údajem nutným k následnému výpočtu doby úhrady investice je hrubý zisk. Jedná se o rozdíl výnosů a nákladů před zdaněním.

Odpisy

Abychom byli schopni vypočítat dobu návratnosti investice, musíme znát i výši odpisů. Odpisy jsou peněžním vyjádření opotřebení majetku. V našem případě budeme dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů odepisovat hmotný majetek, jehož vstupní cena je vyšší než 40 000 Kč. Bude se jednat zejména o vybavení kuchyně, a to konvektomat, sporák a varný kotel, dále pak budeme odepisovat vypalovací pec v keramické dílně a hydromasážní vanu. Kromě vybavení nesmíme zapomenout i na samotnou budovu, parkoviště před domovem a hřiště na pétanque. Tabulky s výpočty odpisů naleznete v příloze č. 7.

4.6.1 Varianta A

Ve této variantě budeme počítat výnosy dle statistických údajů o financování sociálních služeb dle Ministerstva práce a sociálních věcí.

Výnosy

Podle statistických údajů tvoří největší výnosovou položku úhrady od uživatelů, celkem 49 %. Dalším podstatným zdrojem financování jsou právě dotace od státu resp. MPSV, ty se podílí na celkových výnosech z 28 %. Dále jsou to příspěvky na péči ve výši 15 % a dle

výsledků analýzy finančních služeb přispívají na sociální služby ze 7 % také zřizovatelé a 1 % kraje viz tabulka 4.9.

Tabulka 4.9 Podíl jednotlivých zdrojů financování na výnosech dle MPSV

Zdroj financování	Podíl na výnosech (%)
Úhrada klienta	49
Příspěvky na péči	15
Dotace z MPSV	28
Příspěvek od zřizovatele	7
Dotace z kraje	1
Celkem	100

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní zpracování

Celkové roční výnosy při plné kapacitě zařízení tzn. 126 klientů budou 33 325 714 Kč viz tabulka 4.10. Vzhledem k vytíženosti domovů pro seniory je možné s plnou kapacitou lůžek počítat. Jak lze předpokládat podle výše procenta, největším zdrojem financování pro domov seniorů budou platby od klientů, celkově se budou rovnat 16 329 600 Kč. Druhým největším zdrojem jsou dotace od MPSV, celkem 9 331 200 Kč. Nejmenší podíl na výnosech mají dle údajů MPSV dotace z kraje, na celkových výnosech se podílejí pouze 1 % tzn. 333 257 Kč.

Tabulka 4.10 Výše jednotlivých výnosových položek

Výnosová položka	Výnosy (Kč)
Úhrada klienta	16 329 600
Příspěvky na péči	4 998 857
Dotace z MPSV	9 331 200
Příspěvek od zřizovatele	2 332 800
Dotace z kraje	333 257
Celkem	33 325 714

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady

Celkové roční náklady budou činit 29 057 600 Kč. Výčet jednotlivých nákladových položek je uveden v tabulce 4.11. Největší nákladovou položkou jsou mzdy. Za předpokladu, že budeme počítat s průměrnou měsíční mzdou 20 000 Kč a v domově budeme zaměstnávat 70 pracovníků, roční mzdové náklady budou vycházet na 16 800 000 Kč. Naopak nejmenší položkou budou náklady na opravy a údržby, a to z toho důvodu, že domov pro seniory bude novostavba, takže v prvních letech provozu nebude třeba větších úprav. Vzhledem k velkému parku, který se v areálu nachází, bude potřeba peněz zejména na jeho úpravy. Hrubým odhadem byla částka na opravy a údržby stanovena na 1 000 000 Kč.

Tabulka 4.11 Výše jednotlivých nákladových položek

Nákladová položka	Náklady (Kč)
Spotřeba energie	4 000 000
Spotřeba potravin	7 257 600
Opravy a údržby	1 000 000
Mzdové náklady	16 800 000
Celkem	29 057 600

Zdroj: vlastní zpracování

Odpisy

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku se budou v průběhu let měnit a vzhledem k rozsáhlosti jejich výpočtu jsou tabulky uvedeny v příloze 7.

Doba návratnost investice

Pokud použijeme vzorec z podkapitoly 3.6 pro výpočet doby návratnosti investice, dosadíme do něj nám známé údaje a pokud předpokládáme, že domov pro seniory bude plně obsazen tzn. 126 klientů. Dojdeme k výsledku, že investice do zařízení se nám vrátí v 16. roce provozu viz tabulka 4.12.

Tabulka 4.12 Doba návratnosti investice

Rok	KV	HZn	On	HZn + On	KV - (HZn + On)
1.	85 682 520	4 268 114	694 323	4 962 437	80 720 083
2.	85 682 520	4 268 114	1 379 220	5 647 334	75 072 748
3.	85 682 520	4 268 114	1 379 220	5 647 334	69 425 414
4.	85 682 520	4 268 114	1 379 220	5 647 334	63 778 080
5.	85 682 520	4 268 114	1 375 998	5 644 112	58 133 968
6.	85 682 520	4 268 114	1 306 890	5 575 004	52 558 963
7.	85 682 520	4 268 114	1 306 890	5 575 004	46 983 959
8.	85 682 520	4 268 114	1 306 890	5 575 004	41 408 955
9.	85 682 520	4 268 114	1 306 890	5 575 004	35 833 950
10.	85 682 520	4 268 114	1 306 881	5 574 995	30 258 955
11.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	24 694 160
12.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	19 129 365
13.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	13 564 569
14.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	7 999 774
15.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	2 434 979
16.	85 682 520	4 268 114	1 296 681	5 564 795	-3 129 817

Zdroj: vlastní zpracování

V prvním sloupečku tabulky x jsou jednotlivá léta provozu domova, v druhém sloupci je zobrazena celková výše investice, která byla shrnuta v podkapitole 3.5. Jedná se o kapitálové výdaje, tedy o finanční vyjádření hodnot vynaložených na pořízení dané investice.[13] V našem případě tedy součet nákladů na demolici, stavbu celého objektu a jeho následné vybavení. Třetí sloupec znázorňuje hrubý zisk, tedy rozdíl mezi výnosy (33 325 714 Kč) a náklady (29 057 600 Kč). Hrubý zisk vychází 4 268 114 Kč. Součet jednotlivých odpisů dlouhodobého hmotného majetku je zachycen ve čtvrtém sloupci. Ve vzorečku je nutné počítat se součtem hrubého zisku a odpisů, ten je znázorněn v pátém sloupci. Poslední sloupeček je již výsledkem celého výpočtu doby návratnosti investice. Jak lze vidět v 16. roce již vychází záporná hodnota, což znamená, že v tomto roce se již investice splatí.

4.6.2 Varianta B

Ve variantě B budou procenta jednotlivých výnosových položek stanovena dle analýzy výročních zpráv náhodně zvolených domovů pro seniory.

Výnosy

Největším zdrojem pro financování domova pro seniory jsou i v tomto případě platby od klientů. Na celkových výnosech mají podíl 42 %, což je oproti první variantě o 7 % méně. Dle analýzy výročních zpráv jsou neméně důležitým zdrojem financování příspěvky na péči, na které má nárok ve většině případů více než polovinu klientů domova pro seniory. V našem případě představují příspěvky 23 % z celkových zdrojů financování. O 4 % méně již na domovy, dle srovnání výroční zpráv DpS, přispívá stát, celkem 19 %, což je o celých 9 % méně než v první variantě. Dalším podstatným zdrojem jsou příspěvky od zřizovatele – 7 % a krajské dotace – 9 % viz tabulka 4.13.

Tabulka 4.13 Podíl jednotlivých zdrojů financování na výnosech

Zdroj financování	Podíl na výnosech (%)
Úhrada klienta	42
Příspěvky na péči	23
Dotace z MPSV	19
Příspěvek od zřizovatele	7
Dotace z kraje	9
Celkem	100

Zdroj: Výroční zprávy vybraných domovů pro seniory, vlastní zpracování

Za předpokladu že klient bude denně hradit maximální možnou částku stanovenou zákonem, tedy 360 Kč. Celkový roční výnos z úhrad od klientů bude 16 239 600 Kč. Příspěvky na péči budou ve výši 8 942 400 Kč. O cca jeden milion méně bude na provoz domova přispívat stát, celkově částkou 7 387 200 Kč. Krajské dotace vychází na 3 499 200. Nejmenší výnosovou položkou je příspěvek od zřizovatele – 2 721 600 Kč. Celkové roční výnosy dle hrubého výpočtu byly vyčísleny na 38 880 000 Kč viz tabulka 4.14.

Tabulka 4.14 Výše jednotlivých výnosových položek

Výnosová položka	Výnosy (Kč)
Úhrada klienta	16 329 600
Příspěvky na péči	8 942 400
Dotace z MPSV	7 387 200
Příspěvek od zřizovatele	2 721 600
Dotace z kraje	3 499 200
Celkem	38 880 000

*Zdroj: vlastní zpracování***Náklady**

Při plné obsazenosti zařízení budou náklady činit **29 057 600 Kč**. Výčet jednotlivých nákladových položek je uveden v tabulce 4.15. Z tabulky je jasné, že největší nákladovou položkou budou mzdy, které činí 16 800 000 Kč. Dalším velkým nákladem je spotřeba potravin – 7 257 600 Kč. Výše jednotlivých položek se nijak neliší od první varianty řešení. Rozdíly jsou pouze ve výnosových položkách.

Tabulka 4.15 Výše jednotlivých položek výnosů

Nákladová položka	Náklady (Kč)
Spotřeba energie	4 000 000
Spotřeba potravin	7 257 600
Opravy a údržby	1 000 000
Mzdové náklady	16 800 000
Celkem	29 057 600

*Zdroj: vlastní zpracování***Odpisy**

Výše ročních odpisů se v jednotlivých letech provozu domova pro seniory budou měnit. Výpočet je uveden v příloze č. 7.

Doba návratnost investice

Pokud budeme počítat výnosy podle výročních zpráv nikoliv podle Ministerstva práce a sociální věcí, doba návratnosti investice se zkrátí na **8 let**.

Tabulka 4.12 Doba návratnosti investice

Rok	KV	HZn	On	HZn + On	KV - (HZn + On)
1.	85 682 520	9 822 400	694 323	10 516 723	75 165 797
2.	85 682 520	9 822 400	1 379 220	11 201 620	63 964 177
3.	85 682 520	9 822 400	1 379 220	11 201 620	52 762 557
4.	85 682 520	9 822 400	1 379 220	11 201 620	41 560 937
5.	85 682 520	9 822 400	1 375 998	11 198 398	30 362 539
6.	85 682 520	9 822 400	1 306 890	11 129 290	19 233 249
7.	85 682 520	9 822 400	1 306 890	11 129 290	8 103 959
8.	85 682 520	9 822 400	1 306 890	11 129 290	-3 025 331

Zdroj: vlastní zpracování

První sloupec zobrazuje počet let provozu domova pro seniory. V druhém sloupečku je uvedena výše celkové investice, která byla hrubým ekonomickým odhadem vypočítána na 85 682 520 Kč. Hrubý zisk lze vidět ve třetím sloupci, oproti variantě A je vyšší, a to o více než 5 milionů korun. Celková výše zisku je 9 822 400 Kč. Čtvrtý sloupec znázorňuje odpisy v jednotlivých letech. Pátý sloupec je součtem hrubého zisku a odpisů. Od druhého roku převyšuje částku 11 milionů korun. Z tabulky je zřejmé, že investice do výstavby domova pro seniory se nám navrátí v osmém roce provozu zařízení. Tedy v roce, kdy se součet hrubého zisku a odpisů vyrovná kapitálovým výdajům.

4.6.3 Komparace obou variant

Pro lepší přehlednost je v následující tabulce 4.17 uvedeno srovnání obou variant.

Tabulka 4.13 Srovnání obou variant

Položka	Varianta A		Varianta B	
Výše investice	85 682 520 Kč		85 682 520 Kč	
Výnosy				
Úhrada klienta	16 329 600 Kč	49%	16 329 600 Kč	42%
Příspěvky na péči	4 998 857 Kč	15%	8 942 400 Kč	23%
Dotace z MPSV	9 331 200 Kč	28%	7 387 200 Kč	19%
Příspěvek od zřizovatele	2 332 800 Kč	7%	2 721 600 Kč	7%
Dotace z kraje	333 257 Kč	1%	3 499 200 Kč	9%
Celkem	33 325 714 Kč	100 %	38 880 000 Kč	100 %
Náklady				
Spotřeba energie	4 000 000 Kč		4 000 000 Kč	
Spotřeba potravin	7 257 600 Kč		7 257 600 Kč	
Opravy a údržby	1 000 000 Kč		1 000 000 Kč	
Mzdové náklady	16 800 000 Kč		16 800 000 Kč	
Celkem	29 057 600 Kč		29 057 600 Kč	
Doba návratnosti investice	16 let		8 let	

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud se podíváme na srovnání varianty A a varianty B v tabulce 4.17, dojdeme k závěru, že náklady se od sebe neliší. Rozdíl je pouze ve výnosových položkách a to, z důvodu odlišných procentuálních poměrů zdrojů financování. Obě varianty se shodují pouze ve výnosech z úhrad od klienta, které činí celkem 16 329 600 Kč. Ve variantě A tvoří tato položka 49 % z celkových výnosů domova pro seniory. V druhé variantě pouze 42 % z celkových výnosů. Co se týká příspěvku na péči, větší procento je naopak ve variantě B – 23 %. V první variantě je to pouze 15 %. Důležitým zdrojem financování domovů pro seniory jsou státní dotace, v první variantě přispíval stát na zařízení celkem 28 % z celkových výnosů. Ve variantě B pouze 19 %. Příspěvek od zřizovatele byl v obou případech stejný – 7 %. Velký rozdíl lze vidět v krajských

dotacích, kdy v první variantě kraj přispíval pouze 1 %, za to ve variantě B celými 9 %. V první variantě, kdy byla procenta stanovena dle statistických výsledků šetření Ministerstva práce a sociálních věcí se celkové výnosy rovnají 33 325 714 Kč. V druhé variantě, kde byla procenta získána po analýze výročních zpráv náhodně vybraných domovů pro seniory, jsou celkové výnosy 38 880 000 Kč. Z tohoto výsledku je zřejmé, že za předpokladu, že náklady na provoz domova pro seniory jsou ve stejné výši a obě varianty se liší pouze ve výnosech, investice se nám vrátí dříve v té variantě, kde jsou vyšší roční výnosy. V našem případě tedy ve variantě B, a to za 8 let.

5 Závěr

Problematika spojená s brownfields patří mezi fenomény nejen ve světě, ale i u nás. Po roce 1989 v důsledku změn, které v české ekonomice nastaly, narůstalo množství opuštěných nebo nedostatečně využívaných objektů a lokalit – brownfields. Tradiční průmyslové odvětví se v 90. letech 20. století dostalo do útlumu, což mělo za následek vyprázdňení průmyslových areálů, kterých je dnes v České republice definováno dle agentury CzechInvest celkem 785. Zemědělských lokalit je dle vyhledávací studie dokonce 821.

Přítomnost brownfields v obci způsobuje velké problémy, které mají negativní vliv na rozvoj území. Opuštěné či zdevastované budovy působí nepříznivě na životní prostředí a objevují se také negativní socioekonomické dopady.

Regenerace brownfields je proto velmi důležitá činnost, která přispěje k rozvoji daného území i celé ekonomiky a zabrání tak dalším výstavbám na zelených loukách tzv. greenfields. Bohužel jde o zdoluhavou záležitost, která může trvat i několik let a objekty typu brownfields mohou vznikat i nadále. V dnešní době bohužel neexistuje ani dostatečná legislativa, která by se touto problematikou zabývala.

Cílem diplomové práce je, jak již ze samotného názvu vyplývá, navrhnout nové využití areálu bývalé oční kliniky ve Štramberku. Objekt se nachází na krásném místě na úpatí zříceniny Hradu Štramberk zvaném Trúba. Obnovit tradici tohoto místa a znovu oživit tuto léta nevyužívanou a neobývatelnou část obce by bylo přínosem nejen pro město ale i celé okolí.

Vzrůstající počet starých lidí v populaci je zcela evidentní. Je také známo, že čekací doba v domovech pro seniory je i několik let a počet neuspokojených klientů stále narůstá. Právě tento trend byl impulsem pro navržení domova pro seniory v bývalém areálu oční kliniky ve městě Štramberk.

Oční klinika ve Štramberku má dlouholetou historii. Již na počátku 19. století sloužila jako lázně, později pak jako oční klinika. V současné době není areál využitý, chátrá a náklady na jeho údržbu jsou vysoké. Zavedením moderní architektury a přitom nezasáhnutí do rozsáhlé zeleně tohoto areálu, by mohlo být zajímavou myšlenkou, která by se jistě setkala se schválením od vedení města, většiny spoluobčanů, ale i samotných potenciálních obyvatelů budoucího domova pro seniory.

Z důvodu stárání budov by dle stavaře byla pouhá rekonstrukce nedostačující, proto samotné realizaci návrhu musí předcházet rozsáhlá demolice všech tří budov v areálu. Celkové

náklady na demolici vychází dle hrubého odhadu na 16 140 720 Kč. Po vykonání nutných činností týkajících se demolice, bude možné přistoupit k realizaci návrhu nového využití areálu, tedy ke stavbě domova pro seniory.

Novostavba bude mít celkem tři podlaží. Celková kapacita domova bude 126 klientů. Přízemí budovy bude rozděleno na dvě křídla, kdy jedno z nich bude sloužit částečně imobilním klientům k ubytování a druhé k účelům zdravotnickým, rehabilitačním a společenským. V této části bude klientům k dispozici jídelna s vlastní kuchyní, tělocvična, společenská místnost, knihovna a keramická dílna, kde společně budou moci trávit svůj volný čas. První a druhé patro bude dispozičně řešeno stejně a bude sloužit pouze k ubytování klientů domova. V areálu bude vybudováno i parkoviště s kapacitou 16 míst a hřiště na pétanque. Náklady na stavbu budovy, včetně parkoviště a hřiště byly vypočteny dle cenových ukazatelů na stránkách Českých stavebních standardů. Podle hrubého propočtu vychází náklady celkem na 63 944 757 Kč. Do celkové hodnoty investice však musela být započítána i demolice a náklady na vybavení jednotlivých místností zařízení. Celková výše investice tedy činí 85 682 520 Kč.

V závěru diplomové práce došlo k výpočtu doby návratnosti vložené investice. Pro tento výpočet byly zvoleny dvě varianty řešení. V první variantě byla výše jednotlivých zdrojů financování domova pro seniory stanovena dle šetření Ministerstva práce a sociálních věcí. V tomto případě vyšla doba návratnosti na 16 let. Ve druhé variantě, kdy byla výše zdrojů financování určena dle analýzy výročních zpráv domovů pro seniory, došlo ke zkrácení doby návratnosti investice na 8 let.

Návrh se jeví jako vhodné řešení pro tento, v současné době nevyužívaný, areál bývalé oční kliniky ve městě Štramberk. Realizací návrhu by došlo ke snížení nezaměstnanosti v obci i přilehlém okolí, ale také k možnosti strávit stáří v krásném prostředí v podhůří Beskyd.

Doufejme, že tato diplomová práce bude obci či investorům sloužit jako inspirace pro hledání nového využití tohoto areálu.

Seznam použité literatury

- [1] KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C. H Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [2] KOLEKTIV AUTORŮ. *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. 1. vyd. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2008, 112 s. ISBN 978-80-86684-56-7.
- [3] KOLEKTIV AUTORŮ. *Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. 1. vyd. FAST VŠB – TU Ostrava, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.
- [4] NOVÝ, Alois. *Brownfields - Šance pro budoucnost*. 1. Vyd. Brno: Vysoké učení technické, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
- [5] RIESOVÁ, Kateřina. *Analýza návštěvnosti města Štramberk*. Karviná, 2010. Bakalářská práce. Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné.
- [6] ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol., *Rekonverze vojenských brownfields*, 1. vydání, Univerzita Pardubice, leden 2006, 219 stran, ISBN 80 – 7194 – 836 – 5.
- [7] ZAMARSKÝ, Vítězslav; TYLČER, Jiří; STŘELEČ, Tomislav; KALÁB, Zdeněk; MARTINEC, Petr; PACLOVÁ, Hana; WALICA, Rostislav. *Regenerace průmyslových ploch*. Ostrava: VŠB - TU Ostrava, 2011. 197 s. ISBN 978-80-248-2431-4.
- [8] *Zpravodaj města Štramberk*. Dobrá: Beatris, 2009, roč. 3.

Elektronické zdroje:

- [8] *Agentura pro regionální rozvoj* [online]. 2011 [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://arr.cz/cs/ke-stazeni/category/16-konference-brownfields-v-moravskoslezskem-kraji-2010-1062010?download=58%3Abrownfields-v-moravskoslezskem-krajin>
- [9] *Brownfields. Moravskoslezský kraj* [online]. 2010 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://podnikatel.kr-moravskoslezsky.cz/brownfields.html>

- [10] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2012. *České stavební standardy* [online]. 2012 [cit. 2012-03-19]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2012.html
- [11] Krajská správa ČSÚ v Ostravě. *Český statistický úřad* [online]. 2010 [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/F500310B27/\\$File/80101110.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/F500310B27/$File/80101110.pdf)
- [12] Národní strategie regenerace brownfieldů. *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2012-03-03]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- [13] NOVOTNÝ, Jan a Tadeusz SZWEDA. *Podnikové finance III. část* [online]. Ostrava: VŠB-TUO, 2004 [cit. 2012-04-13]
- [14] *PETERKA & PARTNERS* [online]. 2005 [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: http://www.peterkapartners.com/res/pdf/Brownfields_z_pohledu-06122005.pdf
- [15] Sociální služby a příspěvek na péči. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2009 [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/7174/Socialni_sluzby_a_prispevek_na_peci.pdf
- [16] Slovník pojmů. *Business center.cz* [online]. 1998 [cit. 2012-03-22]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p1360-doba-navratnosti-investice.aspx>
- [17] *Studijní databáze cen nemovitostí* [online]. 2008 [cit. 2012-03-19]. Dostupné z: <http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=ec0bbf21d06a268ba3e19d2ce1976831&clanek=29>
- [18] *Udržatelné mestá*. Regenerace „brownfields“ v ČR – metodika. [online]. 2008 [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf

- [19] *Územní plán města Štramberka*. [online]. 2000 [cit. 2012-03-06]. Dostupné z:
<http://www.stramberk.cz/mesto/uzemni_plan_II/stramberk-oduvodneni-text.pdf>
- [20] *Železniční brownfields. Území* [online]. 2011 [cit. 2012-02-03]. Dostupné z:
<<http://www.uzemi.eu/vystupy/brownfieldy-typy/-6-zeleznici-brownfields.html>>

Normy a zákony:

- [21] Vyhláška 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách [online]. 2011. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z:
<http://www.mpsv.cz/files/clanky/11911/vyhlaska_505-2006.pdf>
- [22] Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Seznam zkratk

ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HA	hektar
HOD	hodina
KM	kilometr
KM ²	kilometr čtvereční
M	metr
M ²	metr čtvereční
M ³	metr krychlový
MF	Ministerstvo financí
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
PH	pohonné hmoty
T	tuna

Seznam obrázků

Obrázek 2.1 Platforma spolupráce.....	str. 22
Obrázek 3.1 Katastrální mapa s jednotlivými parcelami areálu	str. 31
Obrázek 4.1 Schéma původního areálu a schéma s nově navrženou budovou.....	str. 38

Seznam tabulek

Tabulka 2.1 Způsoby budoucího využití brownfields	str. 13
Tabulka 2.2 Ekologická zatíženost území	str. 14
Tabulka 2.3 Typ vlastnictví brownfields	str. 15
Tabulka 2.4 Srovnání greenfields a brownfields	str. 20
Tabulka 3.4 Velikost jednotlivých pozemků	str. 31
Tabulka 3.2 Celková cena nemovitosti s Kp	str. 33
Tabulka 3.3 Vývoj počtu obyvatel v ORP v letech 2005 - 2010 ve věku 65 a více let	str. 34
Tabulka 3.4 Vývoj počtu obyvatel a obyvatel nad 65 let ve Štramberku	str. 35
Tabulka 3.5 Počet osob v domech pro seniory v Moravskoslezském kraji	str. 35
Tabulka 3.6 Vývoj registrované míry nezaměstnanosti v letech 2005 – 2010	str. 37
Tabulka 4.1 Náklady na jednotlivé fáze demolice.....	str. 40
Tabulka 4.2 Náklady na stavbu ubytovací části pro klienty na vozíku	str. 45
Tabulka 4.3 Náklady na stavbu vstupní haly s recepcí.....	str. 47
Tabulka 4.4 Náklady na stavbu společenské, zdravotnické a rehabilitační části.....	str. 48
Tabulka 4.5 Náklady na výstavbu parkoviště	str. 51
Table 4.6 Náklady na stavbu prvního a druhého patra budovy	str. 53
Tabulka 4.7 Náklady na stavbu hřiště pro pétanque	str. 55
Tabulka 4.8 Sumarizace nákladů na stavbu domova pro seniory včetně vybavení.....	str. 56
Tabulka 4.9 Podíl jednotlivých zdrojů financování na výnosech dle MPSV	str. 60
Tabulka 4.10 Výše jednotlivých výnosových položek (varianta A).....	str. 60
Tabulka 4.11 Výše jednotlivých nákladových položek (varianta A).....	str. 61
Tabulka 4.12 Doba návratnosti investice (varianta A)	str. 62
Tabulka 4.13 Podíl jednotlivých zdrojů financování na výnosech dle výročních zpráv	str. 63
Tabulka 4.14 Výše jednotlivých výnosových položek (varianta B)	str. 64
Tabulka 4.15 Výše jednotlivých nákladových položek (varianta B)	str. 64
Tabulka 4.15 Doba návratnosti investice (varianta B).....	str. 65
Tabulka 4.16 Srovnání obou variant.....	str. 66

Seznam grafů

Graf 2.1 Podíl osob v jednotlivých sektorech NAH v letech 1990 a 2011	str. 9
Graf 2.2 Struktura brownfields podle původního využití (plocha lokalit).....	str. 12
Graf 2.3 Počet brownfields v MSK dle okresů	str. 16
Graf 3.1 Vývoj registrované míry nezaměstnanosti v letech 2005 – 2010.....	str. 36

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на ве́доміі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27.4.2012

Bc. Kateřina Riesová
jméno a příjmení studenta